

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Pedagogická fakulta

# **FORMY PODPORY BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Veronika BELŠÁNOVÁ

České Budějovice, duben 2007

Na tomto místě bych ještě ráda poděkovala všem, kteří svou radou či jinou pomocí přispěly ke zdárnému vytvoření této práce. Zejména pak vedoucí mé bakalářské práce RNDr. Vladimíře Petráškové, Ph.D.

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

24. 4. 2007

## **Anotace**

Ve své bakalářské práci se pokusím vyjmenovat a detailně popsat všechny formy podpory bydlení, které občanům náš stát nabízí. Přehledným způsobem popíši čtenářům jednotlivé možnosti, které v současné době existují, podmínky pro jejich získání, a na několika příkladech z praxe naznačím výhody, kterých může zájemce dosáhnout s pomocí určité či kombinací několika forem podpory.

## **Annotation**

In my Bachelor's thesis I am going to try to specify and describe in detail all forms of subsidy of habitation that our state offers to its inhabitants. I would like to depict individual possibilities existing today, and requirements for their obtaining. I am also going to indicate advantages that an applicant can achieve with the aid of a certain form of the subsidy or their combination by means of practical examples.

## **Obsah**

Úvod .....	- 5 -
1. Formy podpory bydlení v ČR .....	- 7 -
1.1 Státní fond rozvoje bydlení.....	- 7 -
1.1.1 O Státním fondu rozvoje bydlení.....	- 7 -
1.1.2 Podpora mladých.....	- 9 -
1.1.3 Podpora obcí .....	- 15 -
1.1.4 Podpora družstev.....	- 17 -
1.2 Podpora bydlení formou daňového zvýhodnění .....	- 19 -
1.2.1 Snížená DPH na bytovou výstavbu.....	- 19 -
1.2.2 Osvobození úroků na účtu stavebního spoření od srážkové daně.....	- 21 -
1.2.3 Odečtení zaplacených úroků z úvěru od základu daně z příjmů.....	- 22 -
1.3 Ostatní formy podpory bydlení.....	- 25 -
1.3.1 Výhodné stavební spoření .....	- 25 -
1.3.2 Regulované nájemné .....	- 28 -
1.3.3 Produkty bankovních ústavů.....	- 35 -
1.3.4 Podpora výstavby jednotlivými obcemi .....	- 46 -
2. Modelové příklady podpory v praxi.....	- 51 -
2.1 Zhodnocení peněz na stavebním spoření x termínovaném vkladu .....	- 51 -
2.2 Půjčka na rekonstrukci od SFRB versus obyčejná hypotéka.....	- 54 -
2.3 Mladí lidé kupují byt .....	- 55 -
Závěr .....	- 58 -
Seznam použité literatury .....	- 59 -
Seznam příloh .....	- 60 -

## Úvod

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka. V dnešní době existuje mnoho různých možností kvalitního a příjemného bydlení. Dosažení na takovéto bydlení je však pro velkou většinu obyvatel našeho státu velkým ekonomickým problémem, obrovskou měrou zatěžujícím rozpočet jejich rodin. Stát si tento problém uvědomuje a snaží se lidem k lepšímu bydlení pomoci. Podpor bydlení poskytovaných státem je mnoho forem, některé lidé využívají aniž by si to uvědomovali, o jiných nemají dostatek informací, v důsledku čehož se je bojí využít, a o některých formách podpory bydlení často ani neví.

Lidé v České republice jsou dle mého názoru velice málo ochotní sami si zjišťovat potřebné informace, týkající se možností, kterými by právě jim mohl stát pomoci k získání kvalitního bydlení, proto jsem se rozhodla analyzovat situaci ohledně nabídky podpory bydlení v České republice a tato bakalářská práce by měla být jakýmsi lexikonem forem podpory bydlení, jejich základní charakteristikou a podmínkami pro jejich získání. Přitom jsem se zaměřila především na možnosti, které umožňují mladým lidem získat kvalitní bydlení za přijatelných finančních podmínek, neboť právě mladá generace asi nejvíce pociťuje současnou obtížnost získání vlastního bydlení. Toto si uvědomují i samotné banky a v jejich nabídkách se začínají objevovat různé specializované produkty pomáhající právě mladým lidem k získání jejich prvního bydlení.

V další části bakalářské práce bych chtěla na příkladech z praxe poukázat na výhodnost například stavebního spoření, úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení, úvěrů od bank a dalších produktů nabízejících řešení bytové situace v České republice. Pokusím se na konkrétním příkladě vyčíslit finanční úspory, které státní podpora přináší.

Základem, na kterém bude postavena celá bakalářská práce, bude výčet forem podpory bydlení v České republice a jejich popis. Věřím proto, že tato práce přinese jejím čtenářům ucelené a srozumitelné informace o možnostech podpory bydlení v České

republice a že s její pomocí dokáží vhodně využít nabízených možností a snáze tak dosáhnout splnění základního přání snad každého člověka – vlastního kvalitního bydlení.

# **1. Formy podpory bydlení v ČR**

## **1.1 Státní fond rozvoje bydlení**

### **1.1.1 O Státním fondu rozvoje bydlení**

Úkolem Státního fondu rozvoje bydlení je vytvářet, shromažďovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu výstavby bytů, a to především bytů nájemních, na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií a dále také na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu, také však ke krytí části nákladů spojených s pořízením zařízení bytu formou úvěru nebo k úhradě nákladů spojených s podporou informační a poradenské činnosti v oblasti bydlení.

Fond rozděluje finanční prostředky určené na podporu bydlení a sjednává proto smlouvy s bankami, obcemi i s jednotlivými příjemci podpory. Rozděluje také příspěvky z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie.

Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj se sídlem v Olomouci. Majetek Fondu, včetně jeho výnosů a přírůstků, je součástí majetku státu. Příjmy Fondu jsou tvořeny dotacemi ze státního rozpočtu, příjmy z vydaných dluhopisů, splátky z poskytnutých úvěrů včetně příslušenství, přijaté půjčky a úvěry a další příjmy.

Státní fond rozvoje bydlení má tu výhodu, že umožňuje předem určit objemy finančních prostředků na konkrétní cíle. Při hospodaření Fondu se nesmí aktiva Fondu snížit pod 6 miliard Kč. Finanční prostředky akumulované ve Fondu lze použít pouze na území České republiky. Prostředky, které se nevyčerpají navíc přecházejí vždy do dalšího kalendářního roku a nemusí být ke konci roku vráceny do rozpočtu. Tato podstatná skutečnost je skoro důležitější než celkový objem těchto prostředků. Umožňuje totiž

překonat celou řadu nesnází, které provázejí poskytování dotací ze státního rozpočtu, jako je ne hospodárnost a nižší efekt využití státních peněz.

Orgány Fondu jsou výbor Fondu, dozorčí rada Fondu a ředitel Fondu.

Státní fond rozvoje bydlení je řízen výborem, který má 7 členů a v jehož čele stojí ministr pro místní rozvoj, v současné době je jím Ing. Jiří Čunek, to je dáno zákonem. Ostatní členové výboru, místopředseda a dalších 5 členů výboru, jsou jmenováni a odvoláváni vládou. Výbor Fondu zasedá podle potřeby, nejméně dvakrát ročně.

Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada. Ta kontroluje činnost a hospodaření Fondu a jeho orgánů. Dozorčí rada má 5 členů. Členy dozorčí rady volí a odvolává Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Dozorčí rada zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. O závažných nedostatcích zjištěných v činnosti a hospodaření Fondu informuje ministra.

Statutárním orgánem Fondu a jeho zaměstnancem je ředitel Jan Wagner. Ten je jmenován ministrem. Ředitel zejména provádí rozhodnutí a další opatření schválená a projednaná výborem a řídí činnost Fondu a práci zaměstnanců Fondu.

Orgány Fondu rozhodují o použití prostředků Fondu v souladu se schváleným rozpočtem Fondu. Činnost Fondu, vztahy mezi jeho orgány a vnitřní organizace je upravena statutem.

Orgány Fondu spolupracují při posuzování místních a regionálních potřeb podpory investic do bydlení se samosprávnými orgány obcí a krajů. Pokud by nebyly prostředky poskytnuté Fondem použity na daný účel, pro který byly poskytnuty, musí být vráceny zpět do Fondu.

Fond sestavuje pro každý kalendářní rok návrh svého rozpočtu, který předkládá vládě ministr vždy do 31. srpna. Ta ho předkládá po případných změnách, které v něm provede, spolu s návrhem státního rozpočtu na tentýž rok ke schválení Poslanecké sněmovně. Pokud není Poslaneckou sněmovnou Parlamentu rozpočet Fondu schválen na příslušný kalendářní rok, řídí se jeho rozpočtové hospodaření objemem a členěním příjmů a výdajů rozpočtu Fondu v předchozím roce.



Po skončení kalendářního roku sestavuje Fond roční účetní závěrku ověřenou auditorem, kterou spolu s výroční zprávou o činnosti Fondu předkládá ministr vládě a ta je předkládá ke schválení Poslanecké sněmovně Parlamentu.

Výdaji Státního fondu rozvoje bydlení se příští rok sníží asi o 40% na zhruba 5,63 miliardy Kč. Nižší dotace zřejmě budou vypláceny obcím na výstavbu nájemních bytů, na opravy panelových domů, sníží se také výdaje na nenávratné dotace. Naopak na úvěry mladým lidem určené pro výstavbu či pořízení bytu by výdaje fondu mohly vzrůst, s vyššími prostředky se počítá i pro bytová družstva.

### **1.1.2 Podpora mladých**

#### **Úvěr 150**

Tento úvěr se poskytuje fyzickým osobám mladším 36 let na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu.

Úvěr 150 lze poskytnout do výše 150 000 Kč, při úrokové sazbě 2% a úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru. Tento úvěr lze čerpat do 2 let ode dne uzavření úvěrové smlouvy a je splatný do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním. Splácení tohoto úvěru je zajišťováno nejčastěji ručitelským závazkem, popř. jiným dohodnutým způsobem. Žadatel je povinen použít poskytnutý úvěr výhradně na účel uvedený v žádosti, tedy přímo na uhrazení části nákladů modernizace rodinného domu. Poskytnuté prostředky úvěru nelze použít na splácení jiného úvěru nebo půjčky.

O úvěr může žádat fyzická osoba, která žije v manželství, ve kterém alespoň jeden z manželů nedovrší v roce podání žádosti 36 let svého věku. Dále fyzická osoba, která nežije v manželství, nedovrší v roce podání žádosti 36 let a má ve své výchově, střídavě výchově nebo pěstounské péči alespoň jedno nezletilé dítě. Fyzická osoba musí být státním občanem České republiky nebo občanem členského státu Evropské unie.

Žadatel je oprávněn čerpat prostředky úvěru na základě „Žádosti o čerpání úvěru“, kterou obdrží po konečném schválení úvěru ze strany Fondu. Na základě této žádosti Fond převede prostředky úvěru na účet, který příjemce uvede v této žádosti. Podle úvěrové smlouvy je povinen zahájit čerpání úvěru nejpozději do jednoho roku ode dne uzavření smlouvy.

Jak bylo zmíněno výše tento úvěr je poskytován na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu. Modernizovaný byt musí zároveň sloužit k trvalému bydlení příjemce nebo nabyvatele po dobu splácení úvěru. Podmínka trvalého bydlení nemusí být splněna, pokud modernizovaný byt nelze v průběhu modernizace užívat z důvodu jeho technického stavu. Tato výjimka však platí nejdéle 1 rok od zahájení čerpání úvěru.

Pod pojmem modernizace se rozumí stavební úpravy nebo udržovací práce na:

- 1) bytovém domě nebo rodinném domě, pokud je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví žadatele,

Tento úvěr nelze poskytnout:

- 1) žadateli, který sice splňuje podmínky stanovené pro žadatele nežijící v manželství, avšak druhý rodič jeho dítěte nebo osoba, se kterou má toto dítě v pěstounské péči, je příjemcem nebo nabyvatelem, to však neplatí, jestliže tento žadatel má ve své péči, střídavé výchově nebo pěstounské péči další nezletilé dítě,
- 2) příjemci úvěru opakovaně, na modernizovaný byt opakovaně,

dále úvěr nelze použít na úhradu nákladů na venkovní úpravy okolí stavby, jako jsou chodníčky, klepadla, dále pak přístupové komunikace, oplocení pozemku, krbová kamna, studna, koberce, bezdrátový internet atd.

Splácení úvěru probíhá pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený v úvěrové smlouvě. Kdykoliv lze zaplatit mimořádné splátky, které vedou k předčasnému splacení úvěru nebo jeho části. Požádá-li v průběhu splácení úvěru příjemce nebo nabyvatel písemně o přerušení splácení jistiny úvěru ze závažných

důvodů, kterými jsou zejména ztráta zaměstnání nebo nemoc, může Fond povolit přerušeni splácaní nejdéle na dobu 2 let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušeni splácaní.

Pokud byl úvěr poskytnut jednomu z manželů, musí být, trvá-li manželství, tento modernizovaný byt, po dobu splácaní úvěru ve společném jmění manželů.

Žadatel musí do 90ti dnů po každé úhradě nákladů modernizace rodinného domu z účtu, na který byly Fondem převedeny finanční prostředky, předložit Fondu daňové doklady prokazující účel použití úvěru a současně výpis z účtu prokazující úhradu jím předložených daňových dokladů. Ty musí být vystaveny nejdříve po datu podání žádosti o úvěr na modernizaci a jejich úhrada musí nastat až po datu připsání finančních prostředků na účet uvedený v „Žádosti o čerpání úvěru“. Účel použití prostředků úvěru je příjemce povinen prokázat ve lhůtě 2 let ode dne uzavření úvěrové smlouvy. V případě úhrady zálohových faktur je žadatel povinen doložit i konečnou fakturu.

Lze změnit i účel použití peněžních prostředků v průběhu čerpání úvěru, žadatel však musí tuto skutečnost oznámit Fondu písemnou nebo elektronickou cestou. Pokud tato změna bude v souladu s výše uvedeným nařízením vlády, bude Fondem akceptována.

## **Úvěr 200**

Tento úvěr se poskytuje na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let. Cílem zvýhodněného úvěru je zvýšit dostupnost nového vlastního bydlení mladým lidem, kteří vlastní bydlení nemají. Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy uzavřené mezi žadatelem – příjemcem úvěru a Státním fondem rozvoje bydlení.

Maximální výše Úvěru 200 je 200 000 Kč, při úrokové sazbě 3% p.a. Čerpání tohoto úvěru se musí zahájit do 2 let od podpisu úvěrové smlouvy a je splatný do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním. Úvěr lze čerpat do 3 let ode dne účinnosti úvěrové smlouvy. Celková částka poskytnutého úvěru se snižuje o částku, která nebyla po uplynutí 3 let vyčerpána. Splácaní úvěru lze přerušit ze závažných důvodů až na

dobu 2 let, toto však musí schválit Fond. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušování splácaní. Úvěr 200 je možné kombinovat s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem.

Žadatel o Úvěr 200, v případě manželů ani jeho partner, nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let a nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu.

Úvěr lze použít na:

- 1) výstavbu bytu, rodinného domu s jedním bytem,
- 2) stavební materiál, fasády, omítky, tepelné čerpadlo, centrální vysavač, okna, obklady, dlažby, linolea, plovoucí podlahy, lepené koberce,
- 3) doprava výše uvedených předmětů a stavebních materiálů a jejich montáž.

Úvěr nelze použít na úhradu nákladů na:

- 1) koupi stavebního pozemku,
- 2) projektovou dokumentaci, statické či jiné odborné posudky, stavební dozor, venkovní bazén, plot, samostatně stojící garáž.

Rodinný dům nebo byt s jedním bytem postavený s pomocí tohoto úvěru musí po dobu splácaní úvěru sloužit k bydlení žadatele, kterému byl úvěr poskytnut a podlahová plocha všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, nesmí překročit 80 m<sup>2</sup> a podlahová plocha všech místností bytu v rodinném domě s jedním bytem včetně místností, které tvoří příslušenství bytu kromě garáže, nesmí překročit 120 m<sup>2</sup>. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha lodžií a balkonů.

Žadatel o Úvěr 200 si může tiskopisy žádostí o tento úvěr vyzvednout na pracovištích Státního fondu rozvoje bydlení, na pobočkách hypotečních bank a stavebních spořitelén. K žádosti o úvěr žadatel musí přiložit doklady, jimiž doloží výši svého průměrného měsíčního příjmu. V případě, že žadatel/ka má manžela/ku doloží rovněž jeho/její výši průměrného měsíčního příjmu. Za doklady, jimiž žadatel/ka a jeho manžel/ka dokládají výši svých příjmů se považuje potvrzení o výši pracovního příjmu za rok zpětně od data podání žádosti, doklad o přiznání důchodu nebo rodičovského příspěvku a přiznání k dani z příjmu fyzických osob za uplynulý kalendářní rok. Dále je to pravomocné stavební povolení vydané nejdříve dnem 1. ledna 2000, půjde-li o výstavbu bytu v bytovém domě, předloží žadatel/ka spolu se žádostí o úvěr také smlouvu o výstavbě bytu, je-li již k dispozici. V případě, že výstavba bude financována i z úvěru ze stavebního spoření nebo úvěru hypotečního, předloží žadatel/ka jako další přílohu příslib o hypotečním úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření, pokud jej žadatel/ka již má. Mezi přílohy se počítá i kopie půdorysu stavěného bytu nebo podlaží rodinného domu.

Jakmile Státní fond rozvoje bydlení obdrží žádost o úvěr, provede její celkové vyhodnocení. V případě schválení žádosti o úvěr bude žadatel pozván k osobnímu projednání a podpisu úvěrové smlouvy. Čerpání prostředků úvěru musí proběhnout až po zaslání peněžních prostředků na účet příjemce úvěru. Úhrady provedené před datem přijetí prostředků na účet příjemce úvěru nelze uznat jako čerpání úvěru. Tyto úhrady musí příjemce provádět zásadně bezhotovostním platebním stykem.

### **Úvěr 300**

Tento nízkouročený úvěr poskytuje Fond mladým lidem do 36 let věku na pořízení bydlení.

Úvěr 300 lze poskytnout do výše 300 000 Kč, při úrokové sazbě 2%. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru a příjemce musí zahájit čerpání úvěru do 2 let ode dne nabytí účinnosti úvěrové smlouvy. Úvěr 300 lze čerpat do 3 let ode dne nabytí účinnosti úvěrové smlouvy a celková částka úvěru se snižuje o částku, která

nebyla vyčerpána do uplynutí 3 let ode dne účinnosti úvěrové smlouvy. Tento úvěr je splatný nejdéle do 20 let, kdy bylo započato s jeho čerpáním. Žadatel o Úvěr 300 musí vyplnit „Žádost o úvěr pro mladé rodiny – 300 tis. Kč“, viz příloha č. 1.

Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů. Proto požaduje některou z forem zajištění splácení úvěru, nejčastěji formou ručitelského závazku.

Státní fond rozvoje bydlení úvěr poskytne mladým lidem, kterými jsou fyzické osoby, žijícím v manželství, a jsou státními občany České republiky, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá o úvěr žádost a dále samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé či osvojené dítě a úvěr nebyl poskytnut druhému rodiči tohoto dítěte.

Úvěr 300 lze využít na financování:

- 1) výstavby bytu, výstavby bytu v rodinném domě, koupě bytu, koupě rodinného domu s jedním bytem,
- 2) stavební materiál, fasády, omítky, okna, zabezpečovací zařízení a jejich dopravu a montáž.

Byt získaný výstavbou nebo koupí musí být po dobu splácení úvěru ve výlučném vlastnictví příjemce nebo nabyvatele. Pokud byl úvěr poskytnut jednomu z manželů, musí být, trvá-li manželství, tento byt po dobu splácení úvěru ve společném jmění manželů. Limitována není velikost bytu nebo rodinného domu. V případě, že byt je pořizován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 000 Kč za každé narozené nebo osvojené dítě.

Úvěr 300 nelze poskytnout žadateli, je-li vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu, téže osobě opakovaně, na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr

Fondem již poskytnut a příjemci Úvěru 200. Úvěr 300 dále pak nelze použít na úhradu nákladů na koupi stavebního pozemku, projektovou dokumentaci, statické či jiné odborné posudky a stavební dozor.

Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit dobu 20 let. Ze závažných důvodů může Fond povolit přerušování splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu 2 let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušování splácení.

Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený v úvěrové smlouvě. Příjemce nebo nabyvatel může kdykoliv zaplatit mimořádné splátky, které vedou k předčasnému splacení úvěru nebo jeho části.

Fond může odstoupit od úvěrové smlouvy je-li příjemce nebo nabyvatel v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné splátky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy Fondu k zaplacení. V případě odstoupení od úvěrové smlouvy požádá Fond o okamžité splacení dlužné částky a nevyplatí nevyčerpanou část úvěru. Stejně podmínky platí i u Úvěru 150 a Úvěru 200.

### **1.1.3 Podpora obcí**

#### **Dotace na výstavbu nájemních bytů**

Tyto finanční prostředky se používají ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby.

Dotace na výstavbu nájemních bytů je poskytována do výše 550 000 Kč na jeden byt.

Výstavbou se rozumí:

- 1) výstavba bytového domu nebo rodinného domu s nájemními byty, změna stavby, kterou vznikne nový byt z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, nástavba, půdní vestavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt.

Příjmově vymezená osoba:

- 1) samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy,
- 2) osoba s dalšími členy domácnosti, která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5násobek průměrné měsíční mzdy.

Dotaci lze poskytnout obci, na jejímž území se provádí výstavba, jsou-li splněny tyto podmínky:

- 1) pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve vlastnictví obce,
- 2) budova, ve které vzniknou nové byty musí být ve vlastnictví obce nebo v podílovém spoluvlastnictví obcí, pokud obec provádí výstavbu bytů na základě smlouvy o sdružení, přičemž spoluvlastnický podíl obce, která získá dotaci, musí být nejméně 51%,
- 3) zhotovitel stavby bude vybrán v souladu se zvláštním právním předpisem o zadávání veřejných zakázek,
- 4) jde-li o výstavbu bytového domu s 10 a více byty, musí být nejméně 10% bytů upravitelnými byty (byty, které splňují základní stavebně technické požadavky bezbariérovosti, tj. byty, které bez dalších stavebních úprav mohou sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace).



Před podáním žádosti si obec či město musí zajistit následující doklady:

- 1) doklad o schválení územního plánu nebo regulačního plánu nebo doklad o projednání urbanistické studie – pokud jde o novou výstavbu,
- 2) pravomocné územní rozhodnutí, pokud je na navrhovanou stavbu požadováno,
- 3) prohlášení obce, že ke dni podání žádosti o podporu nemá závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu a státním fondům,
- 4) zprávu o stavbě obsahující zejména celkové urbanistické a architektonické řešení stavby, počty, skladu a velikosti bytů, územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, rozsah a způsob zabezpečení přeložek sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, celkové rozpočtové náklady stavby a způsob financování.

Smlouva o poskytnutí dotace bude následně uzavřena s jednotlivými žadateli po doručení všech dokladů vyjmenovaných v přílohách Žádosti o dotaci.

#### **1.1.4 Podpora družstev**

##### **Podpora výstavby družstevních bytů**

Tato podpora kryje část pořizovacích nákladů spojených s výstavbou nájemních družstevních bytů do vlastnictví bytového družstva.

Výše podpory na výstavbu družstevního bytů poskytnuté bytovému družstvu se stanoví jako součet dotace a hrubého ekvivalentu, kterým je současná hodnota úspor vyplývajících ze zvýhodněného úvěru.

Družstevním bytem se rozumí byt v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva, který je určen formou nájmu k uspokojování potřeb člena bytového družstva, případně osoby žijící s ním v domácnosti.

Podpora může být poskytnuta pouze bytovému družstvu, které je založeno na dobu neurčitou, předmětem podnikání takového družstva, které je příjemcem podpory, může být pouze správa nemovitostí a činnosti s tím spojené a financuje výstavbu družstevních bytů do svého vlastnictví za finanční účasti svých členů. Ti se musejí na výstavbě finančně podílet a stanou se nájemci takto postavených družstevních bytů.

Výše dotace na výstavbu družstevních bytů, na které žádá bytové družstvo podporu, se vypočte jako součin počtu těchto družstevních bytů a finanční částka stanovené vládou na jeden byt. Tato finanční částka na 1 byt činí 100 000 Kč.

Výše úvěru na výstavbu družstevních bytů, na které žádá bytové družstvo podporu, se stanoví jako součin počtu těchto družstevních bytů a finanční částky stanovené vládou na jeden byt. Tato finanční částka činí nejvýše 700 000 Kč na 1 byt.

Podporu lze poskytnout pouze v případě, že bytové družstvo nemá ke dni podání žádosti evidovány splatné závazky ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státnímu fondu či k bance. A dále, jestliže jednotlivé družstevní byty jsou určeny k nájmu členy bytového družstva, kteří se na jejich výstavbě finančně podíleli.

Úvěr je splatný do 20 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním. Bytové družstvo splácí úvěr pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úrok, není-li dále stanoveno jinak. První splátka je splatná nejpozději 90 dnů od skončení čerpání úvěru, přičemž úvěr lze čerpat nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí podpory. Bytové družstvo může kdykoliv zaplatit mimořádnou splátku a splatit úvěr předčasně. Vyčerpané prostředky úvěru se úročí úrokovou sazbou 3% ročně. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení jeho čerpání. Úvěr splácí bytové družstvo na účet Státního fondu rozvoje bydlení uvedený ve smlouvě o poskytnutí podpory.

Podporu lze poskytnout pouze na základě písemné žádosti bytového družstva podané u Fondu. K žádosti se přidává doklad o zápisu bytového družstva v obchodním rejstříku, usnesení členské schůze o schválení žádosti, finanční projekt.

Fond po splnění veškerých podmínek uzavře s družstvem smlouvu o poskytnutí podpory. Pokud Fond žádost zamítne, sdělí písemně a bez zbytečného odkladu bytovému družstvu důvody zamítnutí.

## **1.2 Podpora bydlení formou daňového zvýhodnění**

### **1.2.1 Snížená DPH na bytovou výstavbu**

Během února letošního roku proběhla jednání ministrů financí zemí EU, kteří se shodli na úpravě snížené sazby DPH. Pro ČR to mimo jiné znamená převedení bytové výstavby do skupiny s vyšší sazbou daně. Vláda však vzápětí projednala návrh, který nám umožní vyhnout se této povinnosti.

Zásadní z jednání ministrů financí zemí EU bylo zejména přeřazení bytové výstavby do vyšší sazby DPH, a to již od počátku roku 2008. Důsledky této změny by však měly být tlumeny zejména konkurencí na trhu s novým bydlením a také právní úpravou.

Zmíněná úprava je způsob, jakým tento problém řeší i některé další země EU a vyhýbají se tím zdražení bytové výstavby. Idea obejití požadavků EU souvisejících s DPH je jednoduchá a vychází z toho, že některé právní normy EU umožňují v případě oblasti bydlení zařazovat ke snížené sazbě vše, co naplňuje záměry sociální politiky dané země, a to dokonce nejen výstavbu samotnou, ale i přestavby a renovace obydlí. Výjimka pro ČR na sníženou sazbu DPH platí do 31. 12. 2007.

Vláda tak v praxi schválila novou definici tzv. sociálního bydlení, na kterou uvalí sníženou sazbu DPH. Tento návrh upravující vymezení sociálního bydlení v ČR předložily 3 resorty společně a to Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstvo financí.

Ve stávajícím znění zákona o DPH je sociální bydlení definováno jako domovy důchodců, dětské domovy atd. V tomto zákoně jsou definována i dvě daňová pásma, která existují v ČR, a to snížené 5% a vyšší 19%.

Od 1.1.2008 pak již bude definice vypadat takto, jak ji 10. března 2007 schválila vláda a jak bude následně schvalována v rámci novely zákona o DPH asi za dva měsíce s možnou účinností od 1. června 2007 tohoto roku:

- 1) stavby sloužící k ubytování osob ohrožených sociálním vyloučením,
- 2) nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou,
- 3) ostatní byty a rodinné domky, pokud celková podlahová plocha bytů nepřesáhne stanovený limit – což by mohly být např. rodinné domy do 350m<sup>2</sup> a byty do 120m<sup>2</sup>.

Česká vláda nyní zpracuje do legislativního procesu novelu zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, jejímž důsledkem bude uplatnění sazby DPH ve výši 5% u nové výstavby také na všechny byty a domy se shora uvedenými parametry.

Pro veškeré opravy a rekonstrukce bydlení platí nižší sazba DPH ve výši 5% až do 31.12.2010. To je sice relativně krátká doba, ale rysuje se dobrá šance, že se podaří tuto lhůtu prodloužit.

Pro bytovou výstavbu je zásadní bod 3., v němž se sociálním bydlením rozumí rodinné domky s podlahovou plochou do 350m<sup>2</sup> a byty do 120m<sup>2</sup>. Tato hranice tak bude opět nepřímou podporou výstavby bytů a domů s cílem podpořit zejména středněpříjmové a nízkopříjmové skupiny obyvatel a pomocí nižší sazby DPH jim i v budoucnu usnadnit získání nového bydlení.

### 1.2.2 Osvobození úroků na účtu stavebního spoření od srážkové daně

Srážková daň je daň vybíraná srážkou přímo u zdroje příjmů. Vybírá ji plátce daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních poplatků. Sražená daň je plátcem daně odváděna finančnímu úřadu, který je místně příslušný plátcí daně.

U stavebního spoření se s úroků, které vám stavební spořitelna každoročně připisuje neplatí srážková daň na rozdíl od jiných bankovních produktů, např. termínovaný vklad, kde jsou připsané úroky pokráceny 15% srážkovou daní.

Další výhodou stavebního spoření je státní příspěvek 3000 Kč, o kterém se zmiňuji v podkapitole „Výhodné stavební spoření“.

#### Příklad:

- Jaký rozdíl v úsporách přinese spoření na stavebním spoření v porovnání s termínovaným vkladem při shodné úrokové sazbě, která činí 2% p.a.?

#### **Stavební spoření**

- 1) uložíím 100 000 Kč
- 2) 2% ze 100 000 Kč (= 2 000 Kč) - úrok
- 3) 15% srážková daň se neuplatňuje

#### **Termínovaný vklad**

- 1) uložíím 100 000 Kč
- 2) 2% ze 100 000 Kč (= 2 000 Kč)
- 3) 15% ze 2 000 Kč (= 300 Kč) - SD

V případě uložení 100 000 Kč na stavební spoření ušetříme každoročně přibližně 300 Kč oproti uložení stejného obnosu na termínovaný vklad při shodném úročení 2% p.a.

### 1.2.3 Odečtení zaplacených úroků z úvěru od základu daně z příjmů

Svoji daňovou povinnost si můžete snížit o zaplacené úroky v případě, kdy budete řešit svoji bytovou situaci prostřednictvím hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření. Podmínkou je použití úvěru na bytové potřeby.

Další podmínka pro možnost snížení základu daně je mít objekt ve svém vlastnictví v době, kdy si uplatňujete zaplacené úroky. V mnoha případech je po dobu splácení úvěru na nemovitost zástavní právo banky, takže ve většině případů ani nelze tuto podmínku porušit. Další nutností je v případě výstavby rodinného domku, aby byla provedena kolaudace nejpozději do čtyř let od uzavření smlouvy o hypotečním úvěru.

Může nastat situace, kdy je účastníkem úvěrové smlouvy více osob. To si pak zmíněný odpočet může uplatnit jedna z nich nebo každá rovným dílem. Zde pak záleží na dohodě a daňové výhodnosti v závislosti na příjmech jednotlivých účastníků. Zaplacené úroky je možno odečíst ze základu daně až do výše 300 000 Kč za rok pro všechny poplatníky včetně zaměstnanců.

Základní novinka v zákoně o dani z příjmů, je zrušení nezdánitelných částí základu daně v § 15. Ty byly nahrazeny tzv. slevami na dani v novém ustanovení § 35ba zákona. V této souvislosti bylo nutné také při výpočtu záloh na daň z příjmů zaměstnanců zrušit odpočet všech nezdánitelných částí základu daně, které se uplatňovaly měsíčně, včetně 1/12 předpokládaného ročního úroku z úvěrů použitých poplatníkem na financování bytových potřeb (§ 38h odst. 1). Nově si od roku 2006 všechny nezdánitelné části základu daně včetně zaplacených úroků z úvěrů na financování bytových potřeb uplatní zaměstnanci pro snížení základu daně až po uplynutí zdaňovacího období a zaměstnanci si zaplacené úroky z hypotečních úvěrů budou moci nově uplatnit v žádosti o roční zúčtování záloh u svého zaměstnavatele, tj. nebudou muset z toho titulu podávat příznání jako dosud, poprvé se tak stalo při ročním zúčtování za rok 2006.

Uplatňování tohoto nového postupu znamená také to, že zaměstnanci budou přes rok platit relativně vyšší zálohy na daň. V ročním vyúčtování však dojde k odečtení úroků

od základu daně a projeví se to přeplatkem daně. Je nutno také upozornit, že úroky zaplacené na základě daňově zvýhodněných úvěrů se ani v minulých letech neodčítaly od vypočtené daně, ale jen ze základu daně. To znamená, že o konkrétní částku zaplacenou na úrocích se u poplatníka nesnižuje vypočtená daň, ale jedná se jen o určitou daňovou úsporu, kterou lze vyčíslit z uplatněné částky příslušným procentem daňového zatížení, a to v závislosti na výši celoročních příjmů poplatníka a zařazení do příslušného daňového pásma.

Snížení daně si zajistíte tak, že si necháte zaslat výpis, a s ním i potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru za kalendářní rok. Tento výpis dáte svému zaměstnavateli, který zaplacené úroky uvede v ročním zúčtování záloh daně z příjmů a funkčních požitků. Z toho plyne, že zaměstnanci s hypotékou už nemusí kvůli odpočtům úroků z úvěru podávat daňové přiznání.

#### Praktický příklad:

- Bezdětní manželé si koupili na hypotéku rodinný dům za 2 500 000 Kč, 500 000 Kč měli naspořeno a na zbylou částku (2 000 000 Kč) si vzali hypotéku. Úroková sazba hypotéky je 4,19% p.a. a doba splatnosti je 25 let. Muž vydělává měsíčně 30 000 Kč hrubého a žena 12 000 Kč hrubého. Pro přehlednost předpokládáme, že si hypotéku vzali 1. ledna.

Po prvním roce splácení hypotéky si od hypoteční banky vyžádali přehled zaplacených splátek, ve kterém bylo uvedeno:

- v prvním roce splácení zaplatily celkem 12 splátek po 10 768 Kč – tuto splátku určí úvěrová banka
- 1. rok –  $12 \times 10\,768 = 129\,216$  Kč
- z toho zaplacené úroky činili za tento rok celkem 61 158 Kč.

Takovýto přehled posílá banka každoročně klientovi, aby věděl, kolik každý rok zaplatil na splátkách jistiny a úrocích.

O částku 61 158 Kč si může kterýkoliv z manželů v ročním zúčtování daně z příjmu snížit základ daně, případně si může od základu daně každý z nich odečíst ½ z této částky. Z důvodu progresivního zdanění příjmů v České republice se však samozřejmě vyplatí, aby celou tuto částku uplatnil jako nezdanitelnou část daně ten z manželů, který má vyšší příjmy, tedy v tomto případě manžel.

#### Výpočet:

##### měsíční zálohy na daň z příjmů:

- hrubá mzda = 30 000 Kč/měsíčně
- zdravotní a sociální pojištění (4,5% a 8%) = 3 750 Kč
- základ daně po zaokrouhlení = 26 300 Kč (30 000 – 3 750)
- vypočtená daň = 4 776 Kč
- sleva na dani na poplatníka (600 Kč/měsíčně – částky jsou stanovené v zákoně o dani z příjmů) = 4 176 Kč (4 776 Kč – 600 Kč)
- ročně pak zaplatí zálohy na daň z příjmu celkem 12 x 4 176 Kč = **50 112 Kč**

##### roční zúčtování daně:

- hrubá roční mzda činí 12 x 30 000 Kč = 360 000 Kč
- zdravotní a sociální pojištění = 12,5% (4,5% + 8%) z 360 000 = 45 000 Kč
- základ daně = 315 000 Kč (360 000 Kč – 45 000 Kč)
- základ daně po odečtení zaplacených úroků a zaokrouhlení = 253 800 Kč (315 000 Kč – 61 158 Kč)
- vypočtená daň = 41 862 Kč
- sleva na dani na poplatníka 12 x 600 Kč = - 7 200 Kč
- výsledná daň = 34 662 Kč (41 862 Kč – 7 200 Kč)

Díky odečtení zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně bude vrácen **přeplatek daně ve výši 15 450 Kč.** (50 112 Kč – 34 662 Kč)



Z principu splácení úvěru konstantní splátkou je jasné, že splácené úroky se každým rokem snižují ruku v ruce se snižující se jistinou spláceného úvěru. Z toho vyplývá, že částka, kterou si bude muž z našeho příkladu každoročně odečítat od základu daně se bude postupně v následujících letech snižovat a ke konci doby splatnosti se již bude blížit k nule.

## **1.3 Ostatní formy podpory bydlení**

### **1.3.1 Výhodné stavební spoření**

V ČR nabízejí stavební spoření stavební spořitelny od poloviny 90. let. Stavební spoření se řídí zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.

Účastníkem stavebního spoření může být osoba, která má trvalý pobyt na území ČR a má přidělené rodné číslo, není zde žádné věkové omezení. Osoby mladší 18 let však musejí mít při jednání svého odpovědného zástupce. Vklady účastníků stavebního spoření jsou obvykle úročeny 1% až 2,4% ročně (v současné době stavební spořitelny své úroky snižují, což se týká pouze nových klientů). Vedle úroku je dalším výnosem účastníka státní podpora a právě ta dělá ze stavebního spoření atraktivní formu investice.

V současné době činí státní podpora 15% z ročně naspořené částky, max. 3 000 Kč ročně. Nárok na ni se posuzuje vždy k 31.12. každého kalendářního roku. Klient může mít libovolné množství smluv o stavebním spoření i u různých stavebních spořitel, ale jednou v roce může čerpat státní příspěvek, vždy jen na jednu smlouvu.

Klient musí uzavřít se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, ve které se zavazuje ukládat pravidelně dohodnutou částku, přičemž jde o minimální výši (zpravidla 0,3% až 0,5% měsíčně z cílové částky, respektive 12násobek této částky ročně). Lze ovšem ukládat i vyšší částky, nebo nepravidelné úložky. Stavební spoření lze zaplatit i jednorázově na 6 let dopředu.

Ve všeobecných podmínkách, které jsou součástí smlouvy a každá spořitelna je má trochu odlišné, musí být uvedena i úroková sazba z vkladů a úvěrů. Obojí je závazné po celou dobu trvání smluvního vztahu. Rozdíl mezi oběma sazbami smí být max. 3%. Účastník spoření se na počátku rozhodne, zda bude jen spořit nebo i žádat o úvěr a podle toho si vybere příslušnou variantu. Může se i stát, že klient není ještě rozhodnut, a proto některé stavební spořitelny umožňují svým klientům požádat o změny i v průběhu spoření. V každé smlouvě o stavebním spoření je stanovena tzv. cílová částka, od které se odvíjí celé stavební spoření.

Cílová částka = vklady účastníka + úroky z vkladů + státní podpora + úroky ze státní podpory + případný úvěr.

Každá stavební spořitelna si při uzavírání smlouvy účtuje tzv. uzavírací poplatek ve výši 0,85% (u variant pro děti a mládež) až po 1,8% z cílové částky, tento poplatek se platí pouze jednou. Dále si spořitelny účtují poplatek za vedení účtu, který se v současnosti pohybuje kolem 250 až 360 Kč za kalendářní rok.

Výpovědní lhůta u smlouvy ze stavebního spoření je zpravidla 3 měsíce. Velká výhoda je, že smlouva o stavebním spoření se uzavírá na dobu neurčitou a klient ji kdykoliv může vypovědět bez sankcí. Po splnění doby spoření (6 let), si klient může peníze vybrat a použít na cokoliv bez prokázání účelu.

Klient stavební spořitelny může čerpat velmi výhodný úvěr ze stavebního spoření, musí ovšem splnit několik podmínek, a to naspoření předem dohodnuté částky (40 až 50% cílové částky) a dobu střídání (v současnosti 2 roky). Jednou z výhod je nízký úrok z úvěru ze stavebního spoření. V současné době se pohybuje úroková sazba z úvěru od 3,9% do 6% ročně a sazba je pevná až do konce splácení. Cílová částka u klienta, který uvažuje o úvěru, by měla odpovídat minimálně výši budoucí finanční potřeby.

Klienta, žádajícího o úvěr ze stavebního spoření, zajímají určitě ještě další skutečnosti, které s sebou žádost o úvěr přináší. Všechny stavební spořitelny, kromě HYPO stavební spořitelny, vyžadují ještě splnění tzv. hodnotícího čísla, parametru ohodnocení apod.

(poměr mezi dobou a výší spoření k dohodnuté cílové částce). A tento parametr je také důvodem, proč málokterý klient dostane úvěr ze stavebního spoření za 2 roky od podpisu smlouvy o stavebním spoření. Tento parametr je totiž závislý na výši cílové částky, množství peněz na účtu a i na zvolené variantě stavebního spoření. Za 2 roky ho při běžném spoření nelze splnit. Ke zlepšení by došlo v případě jednorázového vkladu na začátku spoření. Nesplnění této podmínky je důvodem k žádání o překlenovací úvěr, který je však „drahý“. I když je úrok jen o něco víc než 6%, které platíte z částky jako u řádného úvěru, ale 6% i z vašich peněz, které máte na účtu. Takže pozor na překlenovací úvěry, úroky platíte po dobu čerpání překlenovacího úvěru z celé částky (v podstatě si půjčujete i vlastní peníze).

Klienti, kteří očekávají nejnižší úročení úvěru ze stavebního spoření jistě uzavřou smlouvu u Wüstenrot stavební spořitelny, která má řádný úvěr již ze 3,7%. Modrá pyramida stavební spořitelny nabízí od 1.4.2003 úvěry dokonce s úrokem 3%, ale klient ho dostane při cílové částce 300 000 Kč a měsíční úložce 1 500 Kč až za 84 měsíců, což je 7 let. A navíc tento úvěr musí i rychle splatit. Další možností je NADSTANDARDní úvěr od HYPO stavební spořitelny, ve 2 variantách NU 1,2 a NU 1,8. Úročení úvěru je u obou variant 3,9% p.a. U těchto variant klient v případě úvěru nemusí splňovat hodnotící číslo. Srovnání poskytovaných úvěrů jednotlivými stavebními spořitelny je v příloze č. 2.

Při schvalování úvěru musíte prokázat schopnost řádně splácet úvěr, a proto stavební spořitelny často požadují doložení příjmů, ručitele, přístupitele k dluhu, vinkulaci vkladu v bance nebo životní pojištění vinkulované ve prospěch stavební spořitelny a při vyšších částkách i ručení nemovitostí.

V roce 2005 se na celkovém počtu úvěrů na bydlení stavební spoření podílelo více než třemi čtvrtinami. Spořitelny tedy v roce 2005 poskytly 160 000 nových úvěrů v celkovém objemu 43 miliard korun.

### 1.3.2 Regulované nájemné

Cílem zákona o jednostranném zvyšování nájemného, před kterým však bude mít přednost dohoda smluvních stran, je odstranění cenových deformací vyplývajících z dlouhodobě uplatňované regulace a vytvoření podmínek pro využití smluvního přístupu k nájemnému do roku 2011. Po tomto roce by měla výši nájmu určovat dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Jednostranné zvyšování nájemného v přechodném období 4 let bude proto směřovat k dosažení tzv. cílových hodnot nájemného odvozených od aktuálních a reálných, tedy skutečných, cen bytů v jednotlivých velikostních skupinách obcí.

Ceny bytů v ČR v posledních letech velmi výrazně rostou. V mnoha regionech převažuje poptávka nad nabídkou. Nízké investice do nové bytové výstavby a rostoucí nájemné v bytech s neregulovaným nájemným jsou v současnosti největšími problémy, které zabraňují dostupnosti bydlení pro mnoho mladých lidí. Toto by se mohlo nejefektivněji vyřešit deregulací nájemného.

Vlastníkům bytů s regulovaným nájemným nejsou jen obecní a městské úřady či magistráty, ale také mnoho soukromých osob a podnikatelů, kteří nemají a ani by neměli mít se sociální situací svých nájemníků nic společného. Proto současně s navrhovanou deregulací nájemného podává ministerstvo pro místní rozvoj a vláda v mnoha ohledech pomocnou ruku a nabízí celou škálu nástrojů, jak bytovou situaci řešit. Jedná se o nejrůznější státní podpory ve formě dotací a příspěvků zaměřených zejména na výstavbu sociálních nájemních bytů, stavební spoření, daňové úlevy při splácení úvěrů na bytové potřeby, podporu oprav bytového fondu, tzv. novomanželské půjčky mladým rodinám, dále také podporu výstavby družstevních bytů či podpora rekonstrukce panelových sídlišť. Sociálně slabším obyvatelům je od 1. ledna tohoto roku nabídnuta pomoc, a to tzv. doplatek na bydlení, který je definován v zákonu o hmotné nouzi.

Hlavním cílem majitelů domů by mělo být dosažení zisku a udržování, případně zhodnocování domu, který vlastní. Je nutné se zamyslet nad tím, do jaké míry omezuje regulace nájemného jejich vlastnická práva.

Regulace představuje nástroj, který by měl chránit současné nájemníky před jednostranným a nekontrolovatelným zvyšováním nájmů. Na druhou stranu, ve vztahu k pronajímatelům neřeší, zda jim regulované nájemné pokryje náklady na údržbu, opravu a rekonstrukci bytů, a zda jim tím regulace neznehodnotí jejich investice.

Postupná deregulace nájemného vede k narovnání a přiblížení cen ze různé typy bydlení. Navrhovaná řešení zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu směřují k jedinému možnému cíli – k narovnání trhu s byty.

Hlavní novinky tedy jsou:

- 1) možnost výraznějšího růstu nájemného,
- 2) rychlejší růst nájmů v bytech se sníženou kvalitou než u ostatních,
- 3) dvě kategorie bytů místo čtyř
- 4) do podlahové plochy bytu se počítají i okenní a dveřní ústupky a plně i místnost se zkoseným stropem pod výškou 2 m nad podlahou,
- 5) povinnost majitele poskytnout nájemníkovi v oznámení o zvýšení nájmu všechny důležité údaje,
- 6) povinnost platit zvýšené nájemné nastává po uplynutí plných tří kalendářních měsíců od doručení oznámení nájemníkovi.

Nájem se tedy podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu bude zvyšovat až do 5% tržní ceny bytu, v případě čtvrté kategorie do 4,5%. Byty se podle kategorií již nerozdělují, kvůli nájemním smlouvám se s těmito termíny ale stále počítá. Kritériem pro zařazení do té či oné kategorie bylo, zda byt měl ústřední vytápění či

nikoli, a dále vybavenost bytu základním příslušenstvím, tedy zda měl koupelnu (nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout) a splachovací záchod. Tato kritéria se nezměnila, ale počet kategorií se snížil ze čtyř na dvě. Za byt první a druhé kategorie by nájemník v centru Prahy měl v roce 2010 platit zhruba 90 Kč za 1m<sup>2</sup> proti současným maximálním 37 Kč za 1m<sup>2</sup>. V bytě třetí a čtvrté kategorie by se nájem v této lokalitě měl zvýšit na zhruba 80 Kč ze současných maximálních 22 Kč za 1m<sup>2</sup> u třetí kategorie a zhruba 15 Kč za 1m<sup>2</sup> u nejnižší kategorie. Centrum Prahy a Brna patří k oblastem, kde by se nájemny měly zvyšovat nejvíce. V menších obcích bude nárůst pozvolnější a některých obcích, například na Vysočině, se nepočítá s žádným nárůstem.

Tato nová kategorizace bytů bude znamenat, že nájemny v bytech se sníženou kvalitou (byty bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím nebo úplně bez základního příslušenství) budou růst mnohem rychleji než v běžných bytech, takže dnešní velké rozdíly v platbách za 1m<sup>2</sup> se v cílovém roce 2010 sníží na minimum.

Například v Českých Budějovicích dnes platí v bývalé „jedničce“ 20,35 Kč za 1m, ve „dvojce“ 15,26, v „trojce“ 11,87 a „čtyřce“ 8,48. Což jsou dost velké rozdíly. V roce 2010 má stoupnou nájemné u „jedniček“ a „dvojek“ dle dnešních údajů na 40,15 Kč za 1m<sup>2</sup>, u „trojek“ a „čtyřek“ na 36,14 Kč za 1m<sup>2</sup>. Bohužel neexistuje žádný tištěný ani elektronický seznam obcí s dosavadními a novými maximálními sazbami za 1m<sup>2</sup>. Nejlepší způsob, jak zjistit horní hranici nového nájemného a další údaje, je pomocí kalkulačky na internetu ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) → kalkulačka na úvodní stránce). Praktický postup výpočtu nájemného je v Tab. č. 2 – parametry bytu a v Tab. č. 3 – výpočet nájemného.

### **Kalkulačka pro jednostranné zvýšení nájemného v roce 2007**

vycházející ze vzorců uvedených v zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Krok 1: Vyberte kraj nebo město, kde se nachází daný byt**



**Krok 2: Vyberte obec, kde se nachází daný byt, a zadejte parametry bytu**

Tab. č. 2 – parametry bytu

Kraj:	Jihočeský
Obec:	České Budějovice
Snížená kvalita bytu (označte jen v případě, že se jedná o byt se sníženou kvalitou):	<input type="checkbox"/> Byt se sníženou kvalitou je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč:	1100 Kč Vložte výši aktuálního měsíčního nájemného v Kč za daný byt bez nájemného za vybavení bytu a bez plateb za služby spojené s užíváním bytu nebo za vytápění a energii apod.
Podlahová plocha bytu v m <sup>2</sup> :	54,05 m <sup>2</sup> Podlahovou plochou bytu v m <sup>2</sup> je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

### **Krok 3: Vypočet možného jednostranného zvýšení nájemného**

Tab. č. 3 – výpočet nájemného

Kraj:	Jihočeský
Obec:	České Budějovice (50000 a více obyvatel)
Současné měsíční nájemné za byt:	1 100,00 Kč
Plocha bytu:	54,05 m <sup>2</sup>
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2007	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> *):	20,35 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	18,5 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> :	24,11 Kč
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	1 303,15 Kč

Zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

\*) Výpočet maximálního přírůstku nájemného v procentech, zaokrouhlených na jedno desetinné místo, je prováděn na základě sazeb hodnot aktuálního měsíčního nájemného v Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, které byly zaokrouhleny na dvě desetinná místa.

Na základě výpočtu se dozvíte:

- 1) aktuální měsíční nájemné ze 1 m<sup>2</sup>,
- 2) maximální možný přírůstek nájemného za 1 m<sup>2</sup> v %,
- 3) novou maximální možnou sazbu za 1 m<sup>2</sup> v Kč,
- 4) kolik může činit maximální celková částka nájmu za celý byt

Je třeba vzít v úvahu, že pronajímatel má možnost stanovit nižší nájemné, než vyjde v kalkulačce.



Ze zákona plyne, že horší vybavenost bytu po stránce druhu topení a úroveň vybavenosti základním příslušenstvím se nájemníkovi zohledňuje daleko méně než dosud. Mohou za to jen malé rozdíly v cílovém nájemném za 1m<sup>2</sup>.

Zákon tedy upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Nájemným se rozumí cena za užívání pronajatého bytu. Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti zákona a končí dnem 31. prosince 2010. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak. Jednostranné zvýšení nájemného nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného ze 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden níže.

#### **Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného**

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/1m<sup>2</sup> se vypočítá podle vzorce:

$$CN = 1/12 * p * ZC,$$

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,

p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;

p má hodnotu:

- 1)  $p = 0,026$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- 2)  $p = 0,0325$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- 3)  $p = 0,041$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- 4)  $p = 0,045$  u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
- 5)  $p = 0,029$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- 6)  $p = 0,0365$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- 7)  $p = 0,046$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- 8)  $p = 0,05$  u všech ostatních bytů.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce:

$$\mathbf{MP = ({}^{4-k+1}\sqrt{CN/AN-1}) * 100}$$

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za  $1\text{m}^2$  podlahové plochy bytu vyjádřená v  $\text{Kč}/1\text{m}^2$ ,

AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/1m<sup>2</sup>,

k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona,

příčemž

k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010

Nájemné v bytech s regulovanými nájmy se tedy od ledna 2007 do roku 2010 budou zvyšovat v průměru o 14,2% ročně. Toto nájemné se vztahuje na 750 000 bytů, což je zhruba pětina bytového fondu.

Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Povinnost platit zvýšené nájemné pak vzniká nájemci dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení tomuto nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

### **1.3.3 Produkty bankovních ústavů**

Na našem bankovním trhu je velké množství bankovních ústavů. Vybrala jsem si 3 banky a jejich hypotéční a úvěrové produkty, a to Českou spořitelnu, protože v soutěži MasterCard Banka roku 2006 byla vyhlášena jako nejlepší banka roku 2006. Druhé místo obsadila Komerční banka a třetí příčku obsadila ČSOB. ČS byla mimo jiné zvolena také jako nejdůvěryhodnější banka roku 2006. U každé z následujících bank se zaměřím na nabízené hypotéční úvěry. Banky nabízejí také neúčelové spotřebitelské úvěry, ale u těchto produktů jsou nevýhodné úrokové sazby, okolo 10% až 15%, proto

se za účelem pořízení bydlení takřka nepoužívají. Nejdříve však vysvětlím podstatu hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr určený k financování investic do nemovitostí. Je vhodný nejen ke koupi rodinného domu či bytu, ale je možné jej využít také k vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, na rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti.

Hypoteční úvěr může také posloužit na splácení dříve poskytnutých půjček, které byly použity na investice do nemovitosti a nejsou tak výhodné jako právě hypotéka.

Hypotéky i přes růst sazeb zůstávají nadále výhodné. O výši úroku rozhoduje i doba, po kterou bude mít hypotéka pevnou sazbu. Hypotéku lze splatit částečně nebo celou bez sankcí pouze v době, kdy se mění pevná úroková sazba, která je podle průzkumů nejvýhodnější při fixaci na 5 let.

### **Česká spořitelna**

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Téměř pět a půl milionu klientů, které dnes Česká spořitelna má, hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem silné středoevropské Finanční skupiny Erste Bank s téměř 16 miliony klientů.

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem 5,3 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3 mil. platebních karet, disponuje sítí zhruba 640 poboček a provozuje 1090 bankomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.

Mezi nabízené produkty ČS patří:

1) Novomanželská hypotéka

Tato hypotéka je určena fyzickým osobám žijícím v manželství, páru či registrovaném partnerství, ale také svobodným do 36 let, kteří pečují alespoň o jedno nezletilé dítě na pořízení vlastního bydlení.

Hypotéka umožňuje jednodušší pořízení bydlení formou výrazného snížení splátek na období 5 let ve výši 3 999 Kč měsíčně na 1 milion korun hypotéky (fixní úroková sazba na 5 let) a zvýhodněnou úrokovou sazbu, která je pro první období fixace snížena o 0,2% oproti garantované sazbě na dobu splatnosti až 30 let. Toto umožní v kombinaci se sníženou splátkou rozložit splácení úvěru do doby než klient banky získá vyšší příjem.

K vyřízení této hypotéky potřebuje klient pouze originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů za poslední 3 měsíce nebo originál pracovní smlouvy (*Banka kopie*), pokud je celý příjem poukazován na účet u ČS, pokud ne – ještě poslední 3 výplatní pásy

Novomanželskou hypotéku banka doporučuje kombinovat s výhodnou státní půjčkou 300 tisíc Kč, která je posuzována jako vlastní zdroje žadatele.

Hypotéku lze získat až do výše 90% hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Tato výše je však omezena pouze schopností klienta splácet měsíční splátky. Klient bude splácet po dobu čerpání úroky z vyčerpané částky úvěru a v případě snížených splátek bude splácet formou pravidelných měsíčních snížených splátek po dobu 5 let, následně formou anuit. Klient může úvěr částečně či zcela splatit bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby.

Výhoda Novomanželské hypotéky České spořitelny je především v pořízení bydlení se snížením splátek v prvních pěti letech, dále také možnost financovat z úvěru i zpětně

všechny prokazatelné náklady související s pořízením bydlení a také výrazné daňové zvýhodnění (je zde možnost odpisu úroků hypotečního úvěru od základu daně).

## 2) Hypotéka České spořitelny

Tato hypotéka je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k vlastnímu bydlení klienta nebo jeho rodiny a umožňuje okamžité pořízení bydlení.

Pro všechny klienty banka nabízí nízké úrokové sazby od 3,39%. Hypotéku lze získat až do 90% hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Výše poskytované hypotéky je posuzována dle schopnosti klienta splácet měsíční splátky.

Splatnost této hypotéky je až 30 let. Fixace úrokové sazby je na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 a 20 let. Po vypršení doby platnosti úrokové sazby je možné zvolit stejnou či jinou délku fixace. Klient bude po dobu čerpání platit úroky z vyčerpané částky úvěru, jistinu úvěru začne splácet až po jejím úplném vyčerpání formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit po dobu klientem zvolené doby splatnosti. Úvěr může klient banky částečně či zcela splatit bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby.

Výhoda Hypotéky České spořitelny je v okamžitém pořízení nemovitostí v současných cenách, tzv. že si klient může koupit nemovitost hned a teprve pak ji splácet, dále je to dlouhá doba splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu a také výrazné daňové zvýhodnění.

## 3) ČS Hypotéka na počkání

Tato hypotéka, která byla v soutěži MasterCard Banka roku 2006 zvolena jako nejlepší hypotéka roku 2006, je určena fyzickým osobám, které především nemají ještě vybranou konkrétní nemovitost nebo chtějí mít již nyní jistotu financování svého bydlení.

Schválenou hypotékou klient získá čas na hledání své nemovitosti a úvěrovou smlouvu může podepsat již na první schůzce a před uzavřením smlouvy nedokládá žádné dokumenty, jen průkaz totožnosti a prohlášení o příjmech a výdajích klienta, nepotřebujete žádné potvrzení příjmů.

Hypotéku lze získat až do výše 100% hodnoty pořizované a zároveň zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění do maximální výše 6 mil. Kč. Výše je však současně posuzována dle schopnosti klienta splácet měsíční splátky.

Splatnost této hypotéky je až 30 let a úroková sazba je pevná na 5 let (4,59%) nebo na 1 rok (3,79%) fixovaná k podpisu smlouvy. Klient po dobu čerpání bude platit úroky z vyčerpané částky úvěru, jistinu úvěru pak začne splácet až po jejím úplném vyčerpání formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit. Úvěr může klient opět částečně či zcela splatit bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby. Ta je stanovena jako pevná na určité období a po vypršení doby platnosti úrokové sazby je možné zvolit stejnou či jinou délku fixace, záleží pouze na klientovu rozhodnutí.

Výhody hypotéky jsou především v tom, že lze uzavřít smlouvu o hypotéce ještě dříve, než si vybere klient konkrétní nemovitost. Výši hypotéky sdělí banka klientovi na místě jen na základě klientem uvedených údajů. K vyřízení „Žádosti o ČS hypotéku na počkání“ nemusí klient předem dokládat žádné dokumenty. Pevnou úrokovou sazbu klientovi sdělí banka již dnes, přitom čerpat může například až za rok a sazba se klientovi nezmění. Již na první schůzce může klient uzavřít smlouvu o hypotéce. Je zde opět výrazné daňové zvýhodnění.

### **Komerční banka**

#### *1) eHypotéka – potřebuji koupit, potřebuji stavět*

Banka v případě těchto hypoték půjčuje od minimální výše 200 000 Kč se splatností úvěru na 5 – 30 let nebo na 5 – 8 let, to je jen v případě hypotéčního úvěru spláceného

ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. Hypotéku lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Splácení probíhá formou anuit s úrokovou sazbou pevnou po dobu platnosti úrokových podmínek, tj. 1 – 10 let nebo 15 let. Pokud si klient zřídí životní pojištění u KB, má to pozitivní vliv na výši úrokové sazby.

Klient potřebuje s sebou doklady identifikujícího klienta, doklady vztahující se k jeho příjmům, k objektu úvěru, k výdajům a závazkům klienta a doklady vztahující se ke koupi nemovitosti, bytu atd.

Výhody této hypotéky spočívají v poskytnutí až do 100% částky, která je potřeba na koupi všech typů nemovitost se zahájením čerpání do 6 měsíců od data podpisu smlouvy a ukončením čerpání max. do 24 měsíců od data podpisu smlouvy. Zajištění hypotéky je vždy zástavním právem k nemovitosti.

## 2) Úvěr na nemovitost

Tento produkt od KB je určen každému občanovi výhradně pro osobní, nepodnikatelské investice do nemovitosti. Jde o bezhotovostní úvěr ve výši od 100 000 Kč.

Jeho největší výhoda spočívá v tom, že klient si může rozložit splácení částek do doby 10 let. Je zde i podstatně nižší úroková sazba než u dalších spotřebitelských úvěrů, kde se pohybuje např. až kolem 19,9% na dobu 1 roku u „Perfekt půjčky.“ Zde je úroková sazba na dobu 1 roku 6,39% a při době 10 let je to 8,61%. Úvěr lze kdykoliv bez sankcí předčasně splatit, a to zcela nebo částečně.

Lze z něho také částečně financovat zařízení domácnosti (investice do vybavení však nesmí přesáhnout 50% z celkové výše úvěru) za zvýhodněných úrokových podmínek.

Jsou potřeba pouze 2 doklady totožnosti a potvrzení o výši příjmu nebo daňové přiznání za poslední zdaňovací období včetně dokladu o zaplacení daně.



## ČSOB

### *1) ČSOB Hypotéka*

Úvěr na financování nemovitosti, která se může nacházet i mimo území ČR. Hypotéku mohou využít občané ČR a EU nebo osoby s trvalým pobytem na území ČR starší 18 let. Ke dni konečné splatnosti úvěru nesmí však klientovi banky věk přesáhnout 70 let. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území ČR.

Výhody této hypotéky jsou, že klient nemusí mít nic naspořeno. Banka totiž půjčuje prostředky až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Během vyřizování hypotéky navíc banka poskytuje 30denní garanci úrokové sazby. Klient bude tak mít čas zařídit si vše potřebné s jistotou, že úroková sazba zůstane zachována, i když se sazby na trhu mezitím zvýší. Další výhodou je možnost slev z úrokové sazby až o 0,25% a dále také placení poplatku za zpracování žádosti jen v případě poskytnutí úvěru.

Úroková sazba je fixní od 1 roku do 30 let. Přehled úrokových sazeb hypotéčních úvěrů je uveden v Tab. č. 4 – úrokové sazby hypotéčních úvěrů. Splatnost úvěru od 5 do 40 let. Banka také garantuje stejné výše splátky po celou dobu trvání hypotéky a možnost jeho splacení bez sankce (v období změny úrokové sazby). Možnost odpočtu placených úroků z daňového základu až do výše 300 000 Kč ročně.

Klient má také možnost prodat nemovitost s hypotékou kdykoliv během doby splatnosti. U čerpání na výstavbu či rekonstrukci nemovitosti klientovi banka může připsat prostředky z hypotéky přímo na jeho účet, jejich použití však klient dokládá bance až následně. Při vyřizování hypotéky přímo v bance klientovi banka sjedná pojištění schopnosti splácet hypotéku.

Zajištění je vždy zástavním právem k nemovitosti ve prospěch ČSOB. Úvěr se poskytuje od minimální výše 200 000 Kč, maximální je dána hodnotou zastavené nemovitosti a schopnosti klienta splácet. Čerpání hypotéky je jednorázové (např. koupě)

anebo postupné (např. výstavba). Splacení hypotéky je anuitní a po dobu platnosti úrokové sazby klient platí stále stejnou částku, která zahrnuje jistinu i úroky.

Klient úvěr získá má-li příjmy ze závislé činnosti nebo podnikání, dále žádá-li sám nebo se spolužadatelem (společně mohou žádat manželé, rodiče a děti, příbuzní, druh a družka a dokonce i lidé v nepříbuzeneckém vztahu, max. však 4 žadatelé ze dvou domácností), je-li alespoň jeden ze žadatelů vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stane v důsledku realizace investičního záměru.

## 2) ČSOB Hypotéka 2 v 1

Úvěr na financování nemovitosti, která se může nacházet i mimo území ČR. Hypotéku mohou využít občané ČR, EU nebo osoby s trvalým pobytem na území ČR starší 18 let. Úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR.

Výhoda této Hypotéky je v tom, že je kombinací standardní účelové ČSOB Hypotéky na bydlení a neúčelové ČSOB Americké hypotéky, kterou klient může využít na cokoliv. Kromě investice do pořízení nebo rekonstrukce bydlení si může vybavit také domácnost. Neúčelovou část úvěru klient může využít třeba i na nákup automobilu nebo dovolené, to vše za stejnou úrokovou sazbu odpovídající standardní hypotéce. Opět je zde 30denní garance úrokové sazby.

Další nespornou výhodou je, že až 20% z výše celé hypotéky může klient využít na cokoliv, je zde výhodná úroková sazba odpovídající sazbám ČSOB Hypotéky s možností slev až o 0,25%, dále také možnost splatit neúčelovou část úvěru kdykoliv bez sankce. Jsou zde pouze jedny poplatky za vedení úvěrových účtů, neúčelová část hypotéky je vložena přímo na účet klienta, z neúčelové části je možné zaplatit i poplatek za zpracování úvěru, možnost volby garance stejné výše splátky po celou dobu trvání hypotéky a další ostatní výhody, postupy a podmínky jako u ČSOB Hypotéky.

### 3) Hypotéka bez dokládání příjmů

Úvěr určený občanům ČR, EU nebo osobám s trvalým pobytem na území ČR starším 18 let na investici do nemovitosti (i mimo území ČR). Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území ČR. Pro získání hypotéky nemusí klient dokládat své příjmy a tím se klientovi otevírá jednodušší cesta k získání úvěru.

Výše hypotéky je od minimálně 200 000 Kč, maximální je omezena částkou 5 000 000 Kč (až do výše 50% zástavní hodnoty nemovitosti stanovené ČSOB). Maximální strop hypotéky je dále omezen výší hodnoty investice do nemovitosti a schopností klienta úvěr splácet. Další podmínky a postupy jsou totožně s Hypotékou ČSOB.

### 4) ČSOB Předhypoteční úvěr

Účelový úvěr určený občanům ČR, EU nebo osobám s trvalým pobytem na území ČR starším 18 let na nákup nemovitosti do osobního vlastnictví, u které způsob nabytí nespĺňuje podmínky zřízení zástavního práva k nemovitosti. Úvěr bude následně přeřinancován z ČSOB Hypotéky. Je možné ho kombinovat také s ČSOB Hypotékou 2 v 1.

Výhodou je, že úvěr klient využije na nákup nemovitosti, který zpočátku nelze financovat ČSOB Hypotékou, protože není možné dát do zástavy kupovanou nemovitost (může se jednat např. o privatizaci bytového fondu, koupi družstevního bytu nebo koupi domů nebo bytů v rámci developerských projektů – komplexní nabídka projektů s jednoduchým řešením financování určená občanům, kteří hledají bydlení v bytě nebo rodinném domě; developři pomohou nemovitost financovat ale i vybrat). Úvěr však nelze získat ze účelem koupě a prodeje nemovitosti mezi občany.

Dalšími výhodami jsou zpracování úvěru společně s ČSOB Hypotékou, placení pouze úroku po dobu trvání úvěru, jistina je splacena při splatnosti z ČSOB Hypotéky, předčasné splacení kdykoliv bez sankce a další výhodou je to, že úvěr není zajištěn zástavním právem.

Maximální výše úvěru je dána výší ČSOB Hypotéky a schopností klienta splácet. Splatnost úvěru je maximálně 1 rok, kdy je splacen z poskytnuté ČSOB Hypotéky. Další postupy a podmínky jako u Hypotéky ČSOB.

#### 5) Hypotéka s garantovanou výší splátky

Úvěr na financování nemovitosti, která se může nacházet i mimo území ČR. Hypotéku mohou využít občané ČR a EU nebo osoby s trvalým pobytem na území ČR starší 18 let. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území ČR.

Mezi největší výhody patří to, že měsíční splátka zůstává stejná po celou dobu trvání hypotéky. Lépe tak může klient banky plánovat své výdaje v budoucnu.

Splatnost tohoto úvěru je od 5 – do 30 let. Úroková sazba je pevná na celou dobu trvání hypotéky. Postupy a podmínky jsou jako u ČSOB Hypotéky.

### Úrokové sazby hypotečních úvěrů

Tab. č. 4 – úrokové sazby hypotečních úvěrů

Platí od 1. 3. 2007

Druh hypotečního úvěru	Maximální výše úvěru z ceny nemovitosti (v %)	Minimální fixní sazba* (v %) na období			
		1 rok	3 roky	5 let	dlouhodobá fixace 10 - 30 let
ČSOB Hypotéka	85	3,74	3,89	4,35	4,78
	100	4,14	4,29	4,75	5,18
ČSOB Hypotéka 2 v 1	85	3,74	3,89	4,35	4,78
	100	4,14	4,29	4,75	5,18
ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	50	5,50	5,75	6,11	6,39
ČSOB Předhypoteční úvěr		6,90			

\* Úroková sazba je platná za předpokladu sjednání úrokových bonusů 0,15 % za zasílání platu na účet v ČSOB a 0,10 % při uzavření 2 ze 3 pojištění, jejichž kombinace je libovolná. Klient má možnost výběru mezi pojištěním domácnosti, pojištěním nemovitosti a pojištěním úvěru.

Zdroj: [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Hypotéční úvěry podporuje také stát. Rozsah příspěvků připadající na měsíční splátku se poskytuje ve výši, který je stanoven pro smlouvy o hypotečním úvěru jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body, jejichž počet závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů hypotečních bank poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv o hypotečním úvěru. Průměrnou sazbu úroku zveřejní ministerstvo ve veřejných informačních prostředcích. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku takto:

- 1) při průměrné sazbě úroku 10% a více čtyři procentní body,
- 2) při průměrné sazbě úroku nižší než 10% a vyšší nebo rovné 9% tři procentní body,
- 3) při průměrné sazbě úroku nižší než 9% a vyšší nebo rovné 8% dva procentní body,
- 4) při průměrné sazbě úroku nižší než 8% a vyšší nebo rovné 7% jeden procentní bod,
- 5) při průměrné sazbě úroku nižší než 7% se podpora neposkytuje.

Můj průzkum v bankách potvrdil, že průměrná úroková sazba se za poslední léta snižovala, protože stát podporu hypotečního úvěrování bytové výstavby vůbec neposkytuje, tzn., že průměrná sazba úroku je v průměru nižší než 7%.

Na objem poskytovaných hypotečních úvěrů působí především tři faktory, a to tolik diskutované zvýšení DPH na bytové stavební práce, nízké úrokové sazby a deregulace nájemného. Proto v poslední době vzrostl zájem o hypotéční úvěry.

### **1.3.4 Podpora výstavby jednotlivými obcemi**

Mnoho obcí v České republice má vlastní projekty na podporu výstavby bydlení pro své občany. Obce umožňují poskytování finančních příspěvků ze svého rozpočtu.

Jako příklad zde uvedu Grantový program města Jindřichův Hradec pro oblast výstavby technické a dopravní infrastruktury nových rodinných domů.

Cílem programu je podpora výstavby nových rodinných domů v katastrálním území města Jindřichův Hradec včetně částí Buk, Děbolín, Dolní Radouň, Dolní Skrýchov, Horní Žďár, Matná, Otín, Políkno, a Radouňka, kde nejsou pozemky zainvestovány inženýrskými sítěmi nutnými pro užívání domů k trvalému bydlení.

Zastupitelstvo města Jindřichův Hradec vydává tento grantový program, kterým se stanovuje postup při poskytování finančních příspěvků z rozpočtu města Jindřichův Hradec v oblasti výstavby technické a dopravní infrastruktury pro novou výstavbu rodinných domů (dále jen objekty infrastruktury).

Finanční příspěvek může být použit pouze pro budování objektů infrastruktury na nezastavěných pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů.

Předložený investiční záměr musí být v souladu s územně plánovací dokumentací a celkovou koncepcí rozvoje města.

Na poskytnutí finančního příspěvku není právní nárok.

Finanční příspěvek ve výši 150 000 Kč může být poskytnut fyzické nebo právnické osobě s určením na výstavbu objektů infrastruktury, zajišťující možnost povolení výstavby a trvalého užívání jednoho rodinného domu (netýká se přípojek).

Zastupitelstvo města může v odůvodněných případech výši příspěvku stanovit odlišně od výše uvedeného.

Žádost o finanční příspěvek na výstavbu objektů infrastruktury podává žadatel na Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor rozvoje.

Žádost o příspěvek podaná žadatel na předepsaném formuláři a ten musí obsahovat:

- 1) jméno, příjmení, název žadatele (u právnických osob),
- 2) výpis z obchodního rejstříku ne starší než 90 dnů (u právnických osob),
- 3) adresu bydliště, nebo sídlo žadatele,
- 4) popis celkového investičního záměru,
- 5) popis lokality, čísla parcel, doklad o vlastnickém vztahu (výpis z listu vlastnictví),
- 6) projektovou dokumentaci budoucí výstavby objektů infrastruktury,
- 7) stavební povolení objektů infrastruktury,
- 8) položkový rozpočet a prohlášení o finančním zajištění akce, která je předmětem příspěvku,
- 9) čestné prohlášení o vyrovnání veškerých finančních závazků vůči Městu Jindřichův Hradec.

Žadatel může před zpracováním projektové dokumentace požádat prostřednictvím odboru rozvoje městského úřadu pracovní skupinu o konzultaci investičního záměru výstavby objektů infrastruktury. Předmětem konzultace budou zejména obecně technické požadavky na provedení objektů infrastruktury (nenahrazuje vyjádření orgánů státní správy v územním a stavebním řízení).

Pracovní skupina, jmenovaná radou města pod vedením příslušného místostarosty, posoudí podanou žádost. Výsledek posouzení žádosti předloží pracovní skupina k projednání radě města. Rada města předloží návrh na poskytnutí finančního příspěvku zastupitelstvu města k rozhodnutí.

Schválení finančního příspěvku zastupitelstvem města slouží jako závazný příslib vyplacení finančního příspěvku žadateli po splnění všech podmínek stanovených v tomto grantovém programu, a to nejdéle na dobu 3 let .

Žadatel požádá odbor rozvoje městského úřadu o vyplacení finančního příspěvku. Odbor rozvoje zajistí projednání, kontrolu náležitostí a splnění všech podmínek upravených grantovým programem v pracovní skupině. Pracovní skupina vydá stanovisko umožňující vyplacení finančního příspěvku, finančním odborem městského úřadu.

Pro vyplacení finančního příspěvku je žadatel povinen doložit:

- 1) pravomocné kolaudační rozhodnutí na všechny vybudované objekty infrastruktury,
- 2) projektovou dokumentaci skutečného provedení kolaudovaných objektů a zaměření v digitální podobě.

Vyplacení finančního příspěvku žadateli ve výši schválené zastupitelstvem města, provede finanční odbor městského úřadu do 30 dnů po schválení žádosti v pracovní skupině.

V případě, že budou objekty infrastruktury vybudovány v rozporu s údaji předloženými v žádosti (včetně jejích příloh), finanční příspěvek nebude vyplacen. Stanovisko pracovní skupiny k nevyplacení finančního příspěvku, bude předloženo zastupitelstvu města k rozhodnutí.



Žadatel, který splnil podmínky grantového programu a byl mu vyplacen finanční příspěvek, je povinen požádat Město Jindřichův Hradec, do 6 měsíců od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí všech objektů infrastruktury, o bezúplatné převzetí hlavního kanalizačního řadu, hlavního vodovodního řadu, veřejné komunikace, chodníků, veřejného osvětlení včetně pozemku na kterém se objekty infrastruktury nachází. Převod výše uvedeného majetku může být též úplatný, avšak za předem dohodnutou cenu uvedenou v podmínkách poskytnutí finančního příspěvku.

K převodu je nutné doložit 1 výtisk technické dokumentace, geometrický plán a stanovisko odboru rozvoje městského úřadu, potvrzující provádění dohledu na kvalitu provedení stavby, včetně jejího současného stavu.

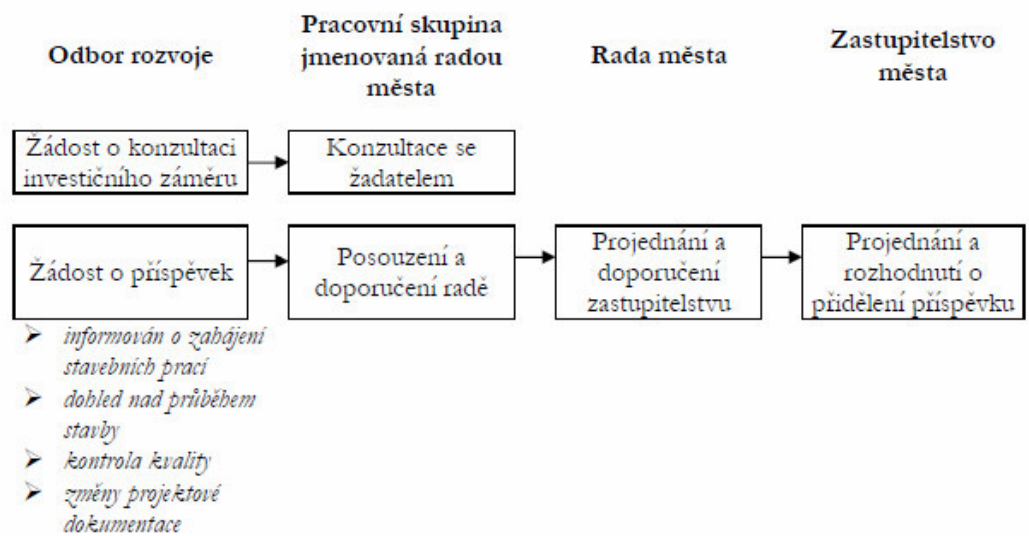
Žadatel je povinen písemně informovat odbor rozvoje městského úřadu o zahájení stavebních prací na všech objektech infrastruktury. Průběh stavebních prací bude kontrolován odborem rozvoje městského úřadu, se kterým musí být konzultovány a odsouhlaseny dílčí změny ve schválené projektové dokumentaci. Průběžně bude kontrolována kvalita prováděných prací. Na stavbě objektů infrastruktury musí být veden stavební deník, do kterého je odbor rozvoje městského úřadu oprávněn pořizovat záznamy.

Žádost o převzetí objektů infrastruktury do majetku města, bude uplatněna u odboru správy majetku městského úřadu.

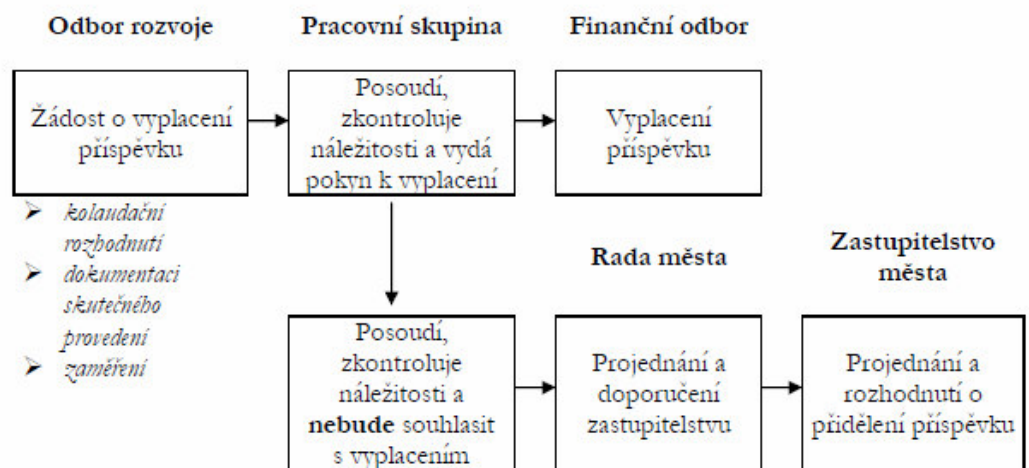
Převzetí objektů infrastruktury bude projednáno v pracovní skupině, dáno k projednání radě města a k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Schéma postupu získání grantu města Jindřichův Hradec pro oblast výstavby technické a dopravní infrastruktury nových rodinných domů je přehledně zpracováno na další straně.

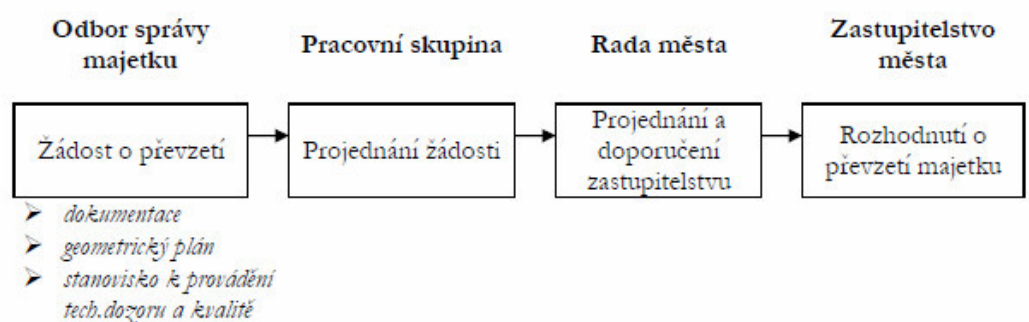
### 1. Žádost o finanční příspěvek



### 2. Žádost o vyplacení finančního příspěvku



### 3. Žádost o převzetí objektů infrastruktury a pozemku do majetku města



## 2. Modelové příklady podpory v praxi

### 2.1 Zhodnocení peněz na stavebním spoření x termínovaném vkladu

V následujícím příkladu názorně ukáží výhodnost stavebního spoření oproti termínovanému vkladu.

V příkladě uvažujeme, že klientovi zbývá z výplaty po odečtení nezbytných výdajů spojených s domácností 2 000 Kč, které chce bezpečně zhodnotit, jelikož v horizontu do cca. 10 let plánuje rekonstrukci koupelny. Předpokládá, že tato rekonstrukce ho bude stát 200 000 Kč.

Jako první ho automaticky napadla možnost ukládat měsíčně uspořené peníze na bankovní termínovaný vklad. Jeho sestra se ho však pokouší přesvědčit o tom, že daleko výhodnějším způsobem zhodnocení jeho finančních prostředků bude využití stavebního spoření. Náš klient ho totiž dosud odmítal, jelikož k němu neměl důvěru a neznal všechny potřebné informace. A přesvědčit se nechá pouze přehledným výpočtem, který by ukázal, že stavební spoření je skutečně výnosnější alternativou k termínovanému vkladu.

Pro ukázání výhodnosti spoření budu uvažovat u obou finančních produktů stejnou úrokovou sazbu, a to ve výši 2% p.a. (která je pro oba finanční produkty velmi reálná)

Výpočet:

#### **stavební spoření**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 220 Kč

**(2% p.a. z vkladů)**

srážková daň – neplatí se

#### **termínovaný vklad**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 260 Kč

**(2% p.a. z vkladů)**

srážková daň = 39 Kč (15% z 260 Kč)

poplatek 1% z cílové částky = - 2000 Kč

připsaná státní podpora = 3000 Kč

poplatek za vedení = - 250 Kč

Vidíme, že u stavebního spoření je připsaný úrok 220 Kč a u termínovaného vkladu je úrok 260 Kč. Vzniklý rozdíl je způsoben odečtením poplatku ve výši 1% z cílové částky u stavebního spoření (1% z 200 000 Kč = 2000 Kč), a z toho plynoucím faktickým začátkem úročení až od druhého měsíce.

**Stav na účtu po 1. roce = 24 970 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 759 Kč

srážková daň – neplatí se

připsaná státní podpora = 3000 Kč

poplatek za vedení = - 250 Kč

**Stav na účtu po 1. roce = 24 221 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 774 Kč

srážková daň = 112 Kč (15% z 774 Kč)

**Stav na účtu po 2. roce = 52 479 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 1310 Kč

srážková daň – neplatí se

připsaná státní podpora = 3000 Kč

poplatek za vedení = - 250 Kč

**Stav na účtu po 2. roce = 48 883 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 1238 Kč

srážková daň = 186 Kč (15% z 1238 Kč)

**Stav na účtu po 3. roce = 80 539 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 1871 Kč

**Stav na účtu po 3. roce = 73 935 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč

= 24 000 Kč

připsaný úrok = 1739 Kč

srážková daň – neplatí se  
připsaná státní podpora = 3000 Kč  
poplatek za vedení = - 250 Kč

srážková daň = 261 Kč (15% z 1739 Kč)

**Stav na účtu po 4. roce = 109 160 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 24 000 Kč  
připsaný úrok = 2443 Kč  
srážková daň – neplatí se  
připsaná státní podpora = 3000 Kč  
poplatek za vedení = - 250 Kč

**Stav na účtu po 4. roce = 99 413 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 24 000 Kč  
připsaný úrok = 2248 Kč  
srážková daň = 337 Kč (15% z 2248 Kč)

**Stav na účtu po 5. roce = 138 353 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 24 000 Kč  
připsaný úrok = 3027 Kč  
srážková daň – neplatí se  
připsaná státní podpora = 3000 Kč  
poplatek za vedení = - 250 Kč

**Stav na účtu po 5. roce = 125 324 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 24 000 Kč  
připsaný úrok = 2766 Kč  
srážková daň = 415 Kč (15% z 2766 Kč)

**Stav na účtu po 6. roce = 168 130 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 24 000 Kč  
připsaný úrok = 3623 Kč  
srážková daň – neplatí se  
připsaná státní podpora = 3000 Kč  
poplatek za vedení = - 250 Kč

**Stav na účtu po 6. roce = 151 675 Kč**

12 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 24 000 Kč  
připsaný úrok = 3294 Kč  
srážková daň = 494 Kč (15% z 3294 Kč)

**Stav na účtu po 7. roce = 198 503 Kč**

**Stav na účtu po 7. roce = 178 475 Kč**

9 x měsíční úložka 2000 Kč  
= 18 000 Kč  
připsaný úrok = 2827 Kč  
srážková daň = 424 Kč (15% z 2827 Kč)

**Stav na účtu po 7. roce a 9 měsících**  
**= 198 878 Kč**

Z takto přehledně propočtené výnosnosti klient jasně vidí, že si při ukládání měsíčních úspor na účet stavebního spoření našetří na vysněnou rekonstrukci již po 7 letech, což je téměř o 9 měsíců dříve než u spoření na stejně úročeném termínovaném vkladu a rozdíl uspořené částky po 7 letech spoření činí velmi podstatných 20 028 Kč ve prospěch stavebního spoření.

## **2.2 Půjčka na rekonstrukci od SFRB versus obyčejná hypotéka**

Mladý bezdětný pár, který nemá žádné volné finanční prostředky, a proto si na celou částku vezmou úvěr. Předpokládaná výše investice je 250 000 Kč. Rozhodují se mezi hypotečním úvěrem Na počkání od ČSOB a půjčkou od SFRB – Úvěr 300. Podmínky pro poskytnutí úvěru SFRB splňují (věk, účel, atd). Zdrojem pro výpočet splátek je hypoteční kalkulačka z [www.finexpert.cz](http://www.finexpert.cz).

### **Úvěr 300**

měsíční splátka při splatnosti  
5 let činí: 4 382 Kč

měsíční splátka při splatnosti  
10 let činí: 2 300 Kč

### **Hypotéka Na počkání ČSOB (fixace 5 let, úroková sazba 4,59%)**

měsíční splátka při splatnosti  
5 let činí: 4 671 Kč

měsíční splátka při splatnosti  
10 let činí: 2 602 Kč

měsíční splátka při splatnosti

15 let činí: 1 609 Kč

měsíční splátka při splatnosti

15 let činí: 1 924 Kč

měsíční splátka při splatnosti

20 let činí: 1 265 Kč

měsíční splátka při splatnosti

20 let činí: 1 594 Kč

Jelikož jim finanční situace nedovoluje splácet měsíčně vysoké částky, rozhodli se pro dobu splatnosti 20 let.

**Celkem za 20letou dobu splatnosti zaplatí:**

**U SFRB: 303 530 Kč**

**U Hypotéky: 382 511 Kč**

Jestliže využijí Úvěru 300 od SFRB, ušetří každý měsíc z rodinného rozpočtu 329 Kč a za celou dobu splatnosti úvěru na měsíčních splátkách, tedy celkem 78 981 Kč.

Z příkladu je patrné ještě jedno možné srovnání obou produktů, a to doba splatnosti obou úvěrů při měsíční splátce cca 1 600 Kč. U hypotéky je při této výši splátky doba splatnosti úvěru 20 let zatímco u Úvěru 300 od SFRB je při téměř stejné výši měsíční splátky doba splatnosti úvěru o celých 5 let kratší.

### **2.3 Mladí lidé kupují byt**

Mladý bezdětný pár uvažuje o koupi bytu, cena bytu činí 1 000 000 Kč, nemají žádné vlastní úspory ani nemovitost, kterou by mohli ručit. Mají v plánu ručit nově pořízenou nemovitostí. Doba splácení je stanovena na 20 let. Zdrojem pro výpočet splátek je hypoteční kalkulačka z [www.finexpert.cz](http://www.finexpert.cz).

Možnosti:

1) hypotéka na 100% nemovitosti ve výši 1 000 000 Kč,

2) úvěr 300 od SFRB ve výši 300 000 Kč v kombinaci s hypotékou na 70% nemovitosti ve výši 700 000 Kč (půjčka od SFRB je bankou považována za vlastní zdroj žadatele)

	<b>Úvěr 300 + 70% hypotéka</b>	<b>100% hypotéka</b>
<b>Úroková sazba</b>	300 000 Kč - 2% p.a. 700 000 Kč - 4,38% p.a.	1 000 000 Kč - 4,93% p.a.

Klienti si vybrali hypotéky Hypoteční banky s dobou fixace 5 let. U hypotéky na 100% zastavené nemovitosti je úrok o něco vyšší, což je dáno větší rizikovostí takového úvěru.

<b>Měsíční splátka</b>	SFRB - 1 518 Kč 70% hypotéka - 4 383 Kč celkem: 5 901 Kč (1 518Kč + 4 383Kč)	100% hypotéka - 6 561 Kč
------------------------	--	--------------------------

Při kombinaci Úvěru 300 od SFRB a 70% hypotéky zaplatí mladí manželé každý měsíc o 660 Kč méně oproti 100% hypotéce.

<b>Celkem za dobu trvání úvěru</b>	<b>1 416 240 Kč</b>	<b>1 574 640 Kč</b>
------------------------------------	---------------------	---------------------

Za celou dobu splatnosti ušetří manželé při využití výhod půjčky od SFRB celých 158 400 Kč, což jistě není zanedbatelná úspora.

Přestože je pro mladé manžele výhodnější kombinace půjčky od SFRB a hypotéky na 70%, v případě hypotéky na 100% budou o něco málo výhodnější odpočty zaplacených úroků od



základu daně z příjmů. Nebude to však nijak zásadní rozdíl a ve prospěch půjčky od SFRB hovoří fakt, že lze za každé narozené dítě odpočíst z úvěru částku v hodnotě 30 000 Kč.

## Závěr

V bakalářské práci jsem vyjmenovala a vysvětlila existující formy podpory bydlení v České republice. Čtenář po přečtení zjistí, že se stát pomocí různých prostředků snaží lidem s pořízením či rekonstrukcí vlastního bydlení pomoci a mnohý člověk si teprve po přečtení takto celistvě zpracovaného přehledu nabízených možností uvědomí, že státu nejsou bytové potřeby občanů lhostejné a zjistí, že také on si může z tohoto pomyslného „koláče podpory“ ukousnout sám pro sebe také svůj díl a díky tomu snadněji dosáhne na lepší bydlení a tím i spokojenější život svůj i své rodiny.

Jistě nezanedbatelná skupina lidí je vůči poskytované podpoře bydlení skeptická a situaci hodnotí slovy: „taková podpora co v našem státě existuje ani nestojí za řeč a vůbec nikomu nepomůže“. Takovýmto lidem se toto mínění jen velmi těžko vyvrací, a proto jsem úmyslně velkou část práce věnovala také praktickému srovnání různých situací a v přehledném výpočtu jsem dokázala, že výhodnost nabízených podpor bydlení není zdaleka nezajímavá a po shlédnutí vypočtených výsledků nezbyvá ani zarytým pesimistům nic jiného než uznat, že využití všech nabízených možností je velice výhodné a že ač se to může na první pohled zdát, nemusí být ani v dnešní době pořízení vlastního bydlení nepřekonatelný problém.

Jsem si vědoma, že díky této práci dokáži informovat jen malou skupinu lidí, i tak pevně doufám, že těmto lidem velmi pomůže a že díky podaným informacím se jim podaří snáze dosáhnout vytoužených cílů týkajících se jejich bydlení. A i těch několik spokojených lidí, kterým jsem svou prací pomohla, za to určitě stojí a znamená to, že můj čas strávený zpracováním této práce nebyl zbytečný.

## Seznam použité literatury

- [1] Kroh, M.: Jak si vzít úvěr, Praha: GRADA Publishing, 1999
- [2] Radová, J., Dvořák, P., Málek, J.: Finanční matematika pro každého, GRADA Publishing, 2005
- [3] Macháček, O.: Finanční a pojistná matematika
- [4] deníky: PRAVO: 11.3.2006; 8.4.2006; 22.4.2006; 13.5.2006; 27.5.2006; 15.7.2006; 29.7.2006; 5.8.2006; 12.8.2006; 19.8.2006; 26.8.2006; 9.9.2006; 23.9.2006; 30.9.2006; 7.10.2006; 14.10.2006; 21.10.2006; 27.10.2006; 11.11.2006; 2.12.2006; 23.12.2006; 6.1.2007; 13.1.2007; 20.1.2007; 27.1.2007; 3.2.2007; 24.2.2007; 3.3.2007; 10.3.2007
- MLADÁ FRONTA DNES: 23.11.2006
- [5] měsíčník: OSOBNÍ FINANCE: 18.11.2004; 3.4.2006; 2.5.2006; 5.6.2006; 3.7.2006; 1.8.2006; 4.9.2006; 2.10.2006; 6.11.2006; 4.12.2006; 2.1.2007; 5.2.2007; 5.3.2007
- [6] Knihovnička Osobních financí: 4/2004; 3/2007
- [7] CD Osobní finance: 10/2006 Obleva pro vaše peníze; 3/2007 Daňové přiznání za rok 2006
- [8] prospekty bankovních ústavů: ČS, KB, ČSOB
- [9] www stránky: [www.penize.cz](http://www.penize.cz); [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz); [www.SFRB.cz](http://www.SFRB.cz); [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz); [www.jh.cz](http://www.jh.cz); [www.huc.cz](http://www.huc.cz); [www.pravnik.cz](http://www.pravnik.cz); [www.aktualne.centrum.cz](http://www.aktualne.centrum.cz); [www.bankovnipoplatky.com](http://www.bankovnipoplatky.com); [www.csas.cz](http://www.csas.cz); [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz); [www.socialnirevue.cz](http://www.socialnirevue.cz); [www.AFIN.eu/cz](http://www.AFIN.eu/cz); [www.tiscali.finance.cz](http://www.tiscali.finance.cz); [www.mpss.cz](http://www.mpss.cz); [www.wustenrot.cz](http://www.wustenrot.cz); [www.rsts.cz](http://www.rsts.cz); [www.google.cz](http://www.google.cz); [www.finance.cz](http://www.finance.cz); [www.finexpert.cz](http://www.finexpert.cz);
- [10] infolinka 800 111 055 – INFO KB

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Žádost o úvěr pro mladé rodiny – 300 tis. Kč

Příloha č. 2: Srovnání úvěrů od stavebních spořitelén

Příloha č. 1: Žádost o úvěr pro mladé rodiny – 300 tis. Kč

## Státní fond rozvoje bydlení

### ŽÁDOST O ÚVĚR PRO MLADÉ RODINY- 300tis. Kč

#### ŽADATEL/KA

Příjmení, jméno, titul	<input type="text"/>		Rozený/á	<input type="text"/>		
Rodné číslo	<input type="text"/>	Číslo OP	<input type="text"/>	Stav:	Počet dětí ve vlast. péči	
Telefon (i mobil)	<input type="text"/>		ženatý/vdaná	<input type="checkbox"/>	do 6 let	<input type="checkbox"/>
			rozvedený/á	<input type="checkbox"/>	od 6 do 10 let	<input type="checkbox"/>
			vdovec/vdova	<input type="checkbox"/>	od 10 do 15 let	<input type="checkbox"/>
			svobodný/á	<input type="checkbox"/>	od 15 do 26 let	<input type="checkbox"/>
Adresa trvalého pobytu	Ulice a č.p.		město (obec)	PSC		
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Adresa pro doručování korespondence	Ulice a č.p.		město (obec)	PSC		
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>		

#### MANŽEL/KA

Příjmení, jméno, titul	<input type="text"/>		Rozený/á	<input type="text"/>	
Rodné číslo	<input type="text"/>	Číslo OP	<input type="text"/>		

#### ZDROJ PŘÍJMŮ

	ŽADATEL/KA	MANŽEL/KA
Zaměstnání (profese)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zaměstnavatel (název firmy)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresa	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zaměstnan od (měsíc/rok)	<input type="text"/>	<input type="text"/>

#### Použití úvěru

- výstavba bytu do vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů.....
- výstavba rodinného domu s jedním bytem.....
- změna stavby, kterou vznikne nový byt bez využití stávajících bytových prostor.....
- pořízení bytu koupí.....
- pořízení rodinného domu s jedním bytem koupí .....
- úhrada převodu členských práv se současným užívacím právem k družstevnímu bytu.....

**Předpokládaná cena  
pořizované nemovitosti  
či převodu práv**

Kč

**Zdroje financování**

vlastní prostředky ve výši Kč	<input type="text"/>
hypoteční úvěr ve výši Kč	<input type="text"/>
úvěr ze stavebního spoření Kč	<input type="text"/>
požadovaný úvěr ve výši Kč	<input type="text"/>

**Měsíční příjmy**

Čistý měsíční příjem	<input type="text"/>
Čistý měsíční příjem manžela/ky	<input type="text"/>
Sociální dávky (i důchod)	<input type="text"/>
Ostatní příjmy	<input type="text"/>

**Měsíční výdaje**

Nájemné s inkasem	<input type="text"/>
Stavební spoření	<input type="text"/>
Leasing	<input type="text"/>
Pojistné	<input type="text"/>
Splátky půjček, úvěrů	<input type="text"/>
Penzijní spoření	<input type="text"/>
Další povinné výdaje	<input type="text"/>

( např. výživné na dítě, ne strava, oblečení a domácnost)

**Čestné prohlášení**

Prohlašuji tímto, že nejsem, ani<sup>\*)</sup> můj/moje<sup>\*)</sup> manžel/ka<sup>\*)</sup> není,<sup>\*)</sup> vlastníkem bytu, bytového nebo rodinného domu a také ne uživatelem družstevního bytu. Dále prohlašuji, že nemám/e<sup>\*)</sup> žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění a sociální pojištění a nedoplatky na státní politiku zaměstnanosti. Rovněž nemám/e<sup>\*)</sup> žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek nebo dávek sociálního zabezpečení. Rovněž prohlašuji, že nemám já ani můj/moje<sup>\*)</sup> manžel/ka<sup>\*)</sup> sjednán se SFRB úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., a že na pořizovaný byt, rodinný dům nebyl poskytnut úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb.

**Souhlas se zpracováním osobních dat**

Uděluji souhlas Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) - IČO 70856788 zpracovávat podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů (dále jen zákon), mé osobní údaje, které jsem uvedl (a) v mnou vyplněné žádosti nebo sdělím SFRB při uzavírání smlouvy o poskytnutí úvěru, event. při uzavírání jiných smluvních ujednání mezi mnou a SFRB, a to pro účely poskytování podpory z prostředků SFRB.

Prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti, v potvrzení o příjmech (daňovém přiznání) a v dalších předložených dokladech jsou úplně a pravdivé.

V .....  
.....  
 podpis žadatele/žadatelky

**Přílohy:**

	žadatel/ka	manžel/ka
Oddací list, rodný list dítěte /u svobodné(ho) žadatele (le)/		
Potvrzení o výši čistého příjmu za rok zpětně od data podání žádosti.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Přiznání k dani z příjmu fyzických osob.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Doklad o přiznání důchodu nebo rodičovského příspěvku pobíráte-li jej.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Příslib úvěru banky a stavební spořitelny, máte-li stavební spoření.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Právo stavební povolení, jde-li o výstavbu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kupní smlouvu nebo smlouvu o sml. budoucí kupní, jde-li o pořízení bytu koupi.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kupní smlouvu nebo smlouvu o sml. budoucí kupní, jde-li o koupi rodinného domu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potvrzení bytového družstva o existenci bytu a členství osoby, která bude převádět svá členská práva k družstevnímu bytu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smlouva o převodu družstevního bytu s uvedením výše převodu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<sup>\*)</sup> v případě ženatého/vdané žadatele/žadatelky

Příloha č. 2: Srovnání úvěrů od stavebních spořitelen

spořitelna	produkt	min. naspořená částka	poplatek za úvěr	úr. sazba z úvěru	min. měsíční splátka	doba splácení úvěru
		▲▼		▲▼	▲▼	
Modrá pyr.	Kredit - pomalá 3%	40 000,-	zdarma	3,00%	0,75%	8 let
Raiffeisen	ÚVĚROVÝ TARIF	40 000,-	zdarma	3,50%	0,70%	-
Wüstenrot	Optimální kreditní 1,0%	30 000,-	zdarma	3,70%	0,70%	10 let a 2 měsíce
Wüstenrot	Optimální finanční 1,0%	40 000,-	zdarma	3,70%	0,70%	8 let a 6 měsíců
Wüstenrot	Optimální normální 1,0%	50 000,-	zdarma	3,70%	0,50%	10 let a 3 měsíce
Wüstenrot	Optimální speciální 1,0%	50 000,-	zdarma	3,70%	0,60%	8 let a 3 měsíce
ČMSS	Atraktiv - rychlá	38 000,-	zdarma	3,70%	0,60%	-
ČMSS	Atraktiv - standardní	38 000,-	zdarma	3,70%	0,80%	-
HYPO	NADSTANDARDní úvěr - B	40 000,-	2%, min. 500,- Kč	3,90%	1,00%	11 let a 2 měsíce
HYPO	NADSTANDARDní úvěr - A	40 000,-	2%, min. 500,- Kč	3,90%	1,00%	11 let a 2 měsíce
Modrá pyr.	Kredit - standardní 4%	40 000,-	zdarma	4,00%	0,90%	6 let
Modrá pyr.	Kredit - pomalá 4%	40 000,-	zdarma	4,00%	0,60%	10 let
HYPO	NADSTANDARDní spoření - A	40 000,-	2%, min. 500,- Kč	4,70%	1,00%	11 let a 2 měsíce
HYPO	NADSTANDARDní spoření - B	40 000,-	2%, min. 500,- Kč	4,70%	1,00%	11 let a 2 měsíce
SS ČS	standardní	40 000,-	0,3%, min. 300,-, max. 900,-	4,75%	0,55%	10, příp. 13 let
SS ČS	rychlá	40 000,-	0,3%, min. 300,-, max. 900,-	4,75%	0,65%	10, příp. 13 let
ČMSS	Invest - standardní	40 000,-	zdarma	4,80%	0,50%	11 let 10 měsíců
ČMSS	Invest - rychlá	40 000,-	zdarma	4,80%	0,70%	7 let 8 měsíců
Wüstenrot	Optimální kreditní 2,1%	30 000,-	zdarma	4,80%	0,70%	10 let a 11 měsíců
ČMSS	Perspektiv - dlouhodobá	35 000,-	zdarma	4,80%	0,53%	-
Wüstenrot	Optimální finanční 2,1%	40 000,-	zdarma	4,80%	0,70%	8 let a 11 měsíců
Wüstenrot	Optimální speciální 2,1%	50 000,-	zdarma	4,80%	0,60%	8 let a 8 měsíců
Wüstenrot	Optimální normální 2,1%	50 000,-	zdarma	4,80%	0,50%	11 let
HYPO	Smart	40 000,-	2%, min. 500,- Kč	4,90%	1,00%	11 let a 2 měsíce
Raiffeisen	SPOŘÍCÍ TARIF	40 000,-	zdarma	4,90%	0,50%	-
Modrá pyr.	Kredit - pomalá 5%	40 000,-	zdarma	5,00%	0,45%	12 let
Modrá pyr.	Kredit - rychlá 5%	40 000,-	zdarma	5,00%	0,75%	8 let
Modrá pyr.	Kredit - standardní 5%	40 000,-	zdarma	5,00%	0,60%	10 let

Zdroj: www.wuestenrot.cz